



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

89/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

On. Dott. Emanuele Mosci

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Roberto Vitali

CF: VTLRRT80D15D488A

con studio in SAN COSTANZO (PU) VIA PUGLIA 06

telefono: 0721950979

email: rvgeometra@gmail.com

PEC: roberto.vitali@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **VILLETTA_SINGOLA / INGRESSO AUTORIMESSA IN COMUNE** a COLLI AL METAURO COLLI AL METAURO(PU) SEZ A SALTARA -- VIA MONTE RIDOLFO 4/D, frazione SALTARA, della superficie commerciale di **153,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è situato in una Frazione del Comune di Colli al Metauro, denominata "SALTARA", in via Monte Ridolfo 4/d, ubicata a 18 km da Fano, posto a 165 m di quota sul livello del mare.

La Zona in cui è edificato l'immobile si raggiunge percorrendo pochi metri dalla svolta a destra dalla SP26 nei pressi del Parco delle Rimembranze.

Il Fabbricato è leggermente sopraelevato rispetto la via pubblica, e dalla casa, si ha una ottima vista sulle colline locali..

Il fabbricato fa parte di 4 villette indipendenti, composto da due U.I. terra a cileo, l'ingresso al piano interrato con destinazione Autorimessa è in comune tra le 4 U.I. la porzione eseguita è quella lato Nord.

Gli ambienti risultano ben areati ed illuminati, ed attualmente sono allo stato grezzo/avanzato.

Il fabbricato ha una corte esclusiva, pavimentata.

La via è urbanizzata ed è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'Edificio si sviluppa su tre piani, uno interrato e due fuori terra ed ha copertura a Padiglione.

Esternamente che internamente si presenta in Buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, interno 4/d, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 02 particella 1075 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE RIDOLFO n. 4/D, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
il Sub 02, ha una quota del BCNC sub. 10 (Bene Comune Non Censibile AI SUB 2-3-4-6-7-8-15-16, consistente in CORTE, CAMMINAMENTI, SCALA, SCIVOLO, SPAZI DI MANOVRA, CENTRALE TERMICA
- foglio 02 particella 1075 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 47,10 Euro, indirizzo catastale: COLLI AL METAURO(PS) VIA MONTE RIDOLFO n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
il Sub 06, ha una quota del BCNC sub. 10 (Bene Comune Non Censibile AI SUB 2-3-4-6-7-8-15-16, consistente in CORTE, CAMMINAMENTI, SCALA, SCIVOLO, SPAZI DI MANOVRA, CENTRALE TERMICA
- foglio 02 particella 1075 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: COLLI AL METAURO(PS) VIA MONTE RIDOLFO n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,17 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.412,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.762,16
Data della valutazione:	03/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla Data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e cose. Come da Pec del 3/8/2023 Dell'agenzia delle Entrate, su tale immobile non sono registrati contratti d'affitto. Vedi **ALL-03**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Trascrizioni a favore, vedi file allegati.

VEDI ALLEGATO RELAZIONE IPOTECARIA ALL-04

Relazione ipotecaria

Ditta : ESECUTATO

Descrizione catastale degli immobili

Porzione di fabbricato in Comune di Colli al Metauro sezione Saltara appartamento al piano seminterrato-terra-primo oltre a garage al piano seminterrato e area urbana il tutto distinto in

Catasto fabbricati del Comune di Colli al Metauro sezione Saltara

Foglio 2, particella 1075 sub.2, Via Monte Ridolfo snc, piano S1-T-1, cat. A/2, classe 2, vani 6,5, superficie catastale mq. 135 r.c. Euro 486,76

Foglio 2, particella 1075 sub.6, Via Monte Ridolfo snc, piano S1, cat. C/6, classe U, mq. 19, superficie catastale mq. 21 r.c. Euro 47,10

Foglio 2, particella 1075 sub.14, Via Monte Ridolfo snc, piano T, cat. F/1, mq. 18

(edificato su terreno Foglio 2 particella 1075 che comprende 810-955-964)

Iscrizioni contro

-Iscrizione del 09 settembre 2008 reg. part. 3079 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per Euro 1.700.000,00 anni 20 a sorte Euro 850.000,00 a favore Banca di Credito Cooperativo di Fano contro **ESECUTATO** sede fano su terreno edificabile in Saltara Foglio 2 particella 810-955-964

(atto Notaio Cecchetelli del 03 settembre 2008 rep. 73817/15225)

Annot. del 21 giugno 2010 frazionamento quota n. 2 per Euro 424.000,00 a sorte Euro 212.000,00 su immobile in Saltara Foglio 2 particella 1075 sub. 2-6

(atto Notaio Cecchetelli del 30.04.2010 rep. 75588/16582)

-Iscrizione del 21 maggio 2020 reg. part. 780 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per Euro 56.163,00 a sorte Euro 28.081,87 a favore C.ED.A.M. E P.M.I.-cassa Edile Artigiana e della Piccola e Media Impresa delle Marche contro **ESECUTATO** su immobile in Colli al Metauro sezione Saltara al Foglio 2 particella 1075 sub. 2-6

(Tribunale Civile Ancona del 14 novembre 2019 rep. 750)

-Iscrizione del 07 luglio 2022 reg. part. 1546 Ipoteca conc. amministrativa/riscossioni derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per Euro 789.280,98 a sorte Euro 394.640,49 a favore Agenzia delle Entrate-Riscossioni contro **ESECUTATO** su immobile in Colli al Metauro sezione Saltara al Foglio 2 particella 1075 sub. 2-6

(Agenzia delle Entrate-Riscossioni del 01 luglio 2022 rep. 1442/8222)

Trascrizioni contro

-Trascrizione del 22 febbraio 1977 reg. part. 978 Convenzione di lottizzazione favore Comune di Saltara contro Immobiliare Monte Ridolfo e altri.

(atto Notaio Leandro Benini del 10 gennaio 1977 rep. 82775)

-Trascrizione del 05 luglio 2023 reg. part. 5842 Pignoramento a favore BCC NPLS 2020 S.r.l. sede Conegliano contro **ESECUTATO** su immobile in Colli al Metauro sezione Saltara al Foglio 2 particella 1075 sub. 2-6-14

(UNEP Pesaro del 25 maggio 2023 rep. 872)

Trascrizioni a favore

1. Foglio 2 particella 1075 sub. 2-6

-anteriormente al ventennio era intestato alla ditta

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

-Con atto compravendita a rogito Notaio Leandro Benini del 27 settembre 1976 rep. 81815 e trascritto a Pesaro il 21 ottobre 1976 al n. 4324 reg. part. la proprietà passa alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede Fano prop. x intero.

-Con atto compravendita a rogito Notaio Massimo Spinazzola del 29 luglio 2004 rep. 13273/1595 e trascritto a Pesaro il 26 agosto 2004 al n. 7140 reg. part. la proprietà passa alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

-Con atto compravendita a rogito Notaio Massimo Spinazzola del 20 maggio 2008 rep. 26949/5543 e trascritto a Pesaro il 11 giugno 2008 al n. 5073 reg. part. la proprietà passa alla ditta **ESECUTATO** prop. x intero

1. Foglio 2 particella 1075 sub. 14 (ex sub. 9)

-anteriormente al ventennio era intestato alla ditta

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

-Con atto compravendita a rogito Notaio Leandro Benini del 27 settembre 1976 rep. 81815 e trascritto a Pesaro il 21 ottobre 1976 al n. 4324 reg. part. la proprietà passa alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX prop. x intero.

-Con atto compravendita a rogito Notaio Massimo Spinazzola del 29 luglio 2004 rep. 13273/1595 e trascritto a Pesaro il 26 agosto 2004 al n. 7140 reg. part. la proprietà passa alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX prop. x intero

-Con atto compravendita a rogito Notaio Massimo Spinazzola del 20 maggio 2008 rep. 26949/5543 e trascritto a Pesaro il 11 giugno 2008 al n. 5073 reg. part. la proprietà passa alla ditta **ESECUTATO** prop. x intero.

-Con atto compravendita a rogito Notaio Massimo Spinazzola del 27 maggio 2010 rep. 30836/7863 e trascritto a Pesaro il 01 giugno 2010 al n. 3785 reg. part. la proprietà passa alla ditta **ESECUTATO** prop. x 6/8 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXXXXXXX per 1/8 e XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXXXXXXXXXX prop. x 1/8.

-Con atto compravendita a rogito Notaio Massimo Spinazzola del 24 settembre 2010 rep. 31376/8176 trascritto a Pesaro il 29 settembre 2010 al n. 6774 reg. part. la proprietà passa alla ditta **ESECUTATO** prop. x 4/8 e XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXXXXXXX per 1/8 e XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXXXXXXXXXX prop. x 1/8, XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX prop. x 2/8.

-Con atto divisione a rogito Notaio Massimo Spinazzola del 27 ottobre 2010 rep. 31567/8307 e trascritto a Pesaro il 19 novembre 2010 al n. 8175 reg. part. la proprietà passa alla ditta **ESECUTATO**

Aggiornamento al 18 dicembre 2023

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 10/01/1977 a firma di NOTAIO BENINI ai nn. 82755 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Notaio Leandro Benini del 10 gennaio 1977 rep. 82775

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Notaio Cecchetelli del 03 settembre 2008 rep. 73817/15225 .

Importo ipoteca: 1700000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione del 21 maggio 2020 reg. part. 780 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 56.163,00 .

La formalità è riferita solamente a immobile in Colli al Metauro sezione Saltara al Foglio 2 particella 1075 sub. 2-6

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione del 07 luglio 2022 reg. part. 1546 Ipoteca conc. amministrativa/riscossioni derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo .

Importo ipoteca: Euro 789.280,98 .

La formalità è riferita solamente a immobile in Colli al Metauro sezione Saltara al Foglio 2 particella 1075 sub. 2-6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNEP Pesaro del 25 maggio 2023 rep. 872 .

La formalità è riferita solamente a Colli al Metauro sezione Saltara al Foglio 2 particella 1075 sub. 2-6-14

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 100,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 480,00

Ulteriori avvertenze:

Si Allega mail (**ALL-05a**), ricevuta dal Condominio composto da 4 unità abitative in Cui si Attesta che l'importo dei sospesi a carico del sub. 02-06-14 alla data del 28/12/2023 relativamente alla quota spese dell'energia elettrica condominiale che è di € 477,10.

Le spese condominiali sono minime e riferite all'illuminazioni e pulizie delle parti comuni.

NOTA BENE:

Il fabbricato era originariamente scaldato con Centrale termica con tecnologia Pompa di calore da 24 kw e Geotermica, posto all'interno di una porzione del BCNC Sub 10 (Benc a tutti i sub)

Con Scrittura privta tra i 4 condomini che si allega (ALL-05b) , si attesta che le altre 3 unità abitative, si sono staccate dalla Centrale termica Comune, installando pompe di calore autonome.

L'accordo prevede due opzioni per il proprietario della 4° Villetta (sub. 02-06-14) oggetto di Esproprio :

la 1° che si impegni ad acquistare il vano centrale termica, sostenendo le spese Catastali e Notarili per l'intestazione, oltre a 2.000,00 € in quota secondo millesimi alle restanti tre unità abitative. per un totale di circa 7.000,00 €

la 2° che si impegni a liberare e smaltire a sua cura e spese il locale CT porzione del BCNC Sub 10 (Benc a tutti i sub), lasciandolo libero e disponibile a tutti i sub chene hanno diritto. ed installare a sua cura e spese una Pompa di calore, al fine di riscaldare e produrre ACS, nella suddetta U.I. (sub. 02-06-14)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto compravendita terreno (dal 01/04/2010), con atto stipulato il 20/05/2008 a firma di Notaio Spinazzola Massimo, trascritto il 11/06/2008 a Fano ai nn. 9066/5073.

Il titolo è riferito solamente a In origine al terreno F. 2 Map. 810-955,964, successivamente edificato ed ha costituito F. 02 map. 1075 Sub. 2-6-14.

Data di presentazione PLANIMETRIE CATSTALI 01/04/2010, prot. n. PS0044863

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Fabbricato costruito in Zona di Espansione C, con piano attuativo vigente

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. PdiC 03/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE, presentata il 16/10/2007 con il n. 11679 di protocollo, rilasciata il 12/06/2008 con il n. 11679 di protocollo, agibilità del 20/10/2011 con il n. 6260 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a F. 02 MAP. 1075 SUBB. 1-2-3-4-5-6-7-8.

DIA **N. DIA 25-2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE AL PdiC 03/2008, presentata il 29/04/2010 con il n. 5481 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C1 - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PRIVATA (CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE). Norme tecniche di attuazione ed indici: LOTTIZZAZIONE MONERIDOLFO LOTTO N 22

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

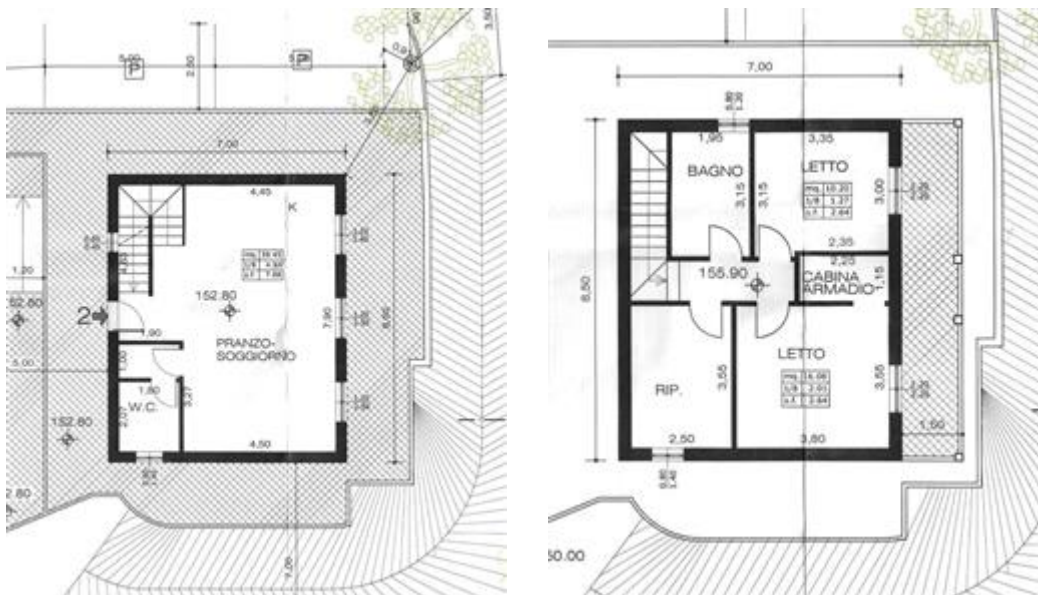
Fabbricato Conforme Urbanisticamente (rispetto alle pratiche depositate agli atti in comune sopracitati)

Catastalmente si deve correggere l'elenco SUB, in cui i sub 11-12-13-14 vengono indicati come BCC mentre da visure risultano di proprietà esclusiva.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie Catastali dei SUB. 2-6-14 SONO PIENAMENTE CONFORMI ALLO STATO DI FATTO La difformità Rilevata, invece si è riscontrata nell'elenco Subalterni, in cui i sub 11-12-13-14, aree urbane, vengono indicate come BCC (Bene comune Censibile) ai sub 2-3-4-6-7-8-15-16, mentre dalle visure, risultano che i sub, 11-12-13-14, sono stati ceduti come proprietà esclusiva ognuno ad una delle 4 villette, quindi anche il sub. 14 è di proprietà esclusiva dell'esecutato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **NUOVO DOCFA IN VARIANTE**

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- NUOVO DOCFA IN VARIANTE + SPESE: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a elenco subalterni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COLLI AL METAURO COLLI AL METAURO(PU) SEZ A SALTARA -- VIA
MONTE RIDOLFO 4/D, FRAZIONE SALTARA

**VILLETTA_SINGOLA / INGRESSO AUTORIMESSA IN
COMUNE**

DI CUI AL PUNTO A

VILLETTA_SINGOLA / INGRESSO AUTORIMESSA IN COMUNE a COLLI AL METAURO COLLI AL METAURO(PU) SEZ A SALTARA -- VIA MONTE RIDOLFO 4/D, frazione SALTARA, della superficie commerciale di **153,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è situato in una Frazione del Comune di Colli al Metauro, denominata "SALTARA", in via Monte Ridolfo 4/d, ubicata a 18 km da Fano, posto a 165 m di quota sul livello del mare.

La Zona in cui è edificato l'immobile si raggiunge percorrendo pochi metri dalla svolta a destra dalla SP26 nei pressi del Parco delle Rimembranze.

Il Fabbricato è leggermente sopraelevato rispetto la via pubblica, e dalla casa, si ha una ottima vista sulle colline locali..

Il fabbricato fa parte di 4 villette indipendenti, composto da due U.I. terra a cileo, l'ingresso al piano interrato con destinazione Autorimessa è in comune tra le 4 U.I. la porzione eseguita è quella lato Nord.

Gli ambienti risultano ben areati ed illuminati, ed attualmente sono allo stato grezzo/avanzato.

Il fabbricato ha una corte esclusiva, pavimentata.

La via è urbanizzata ed è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

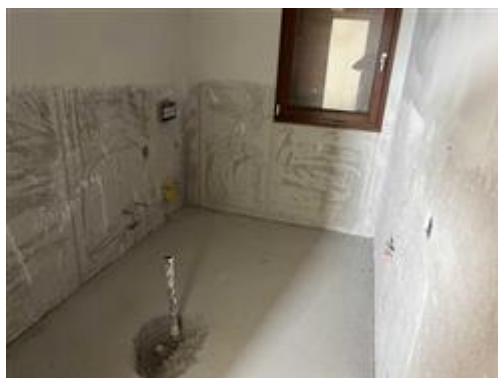
L'Edificio si sviluppa su tre piani, uno interrato e due fuori terra ed ha copertura a Padiglione.

Esternamente che internamente si presenta in Buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, interno 4/d, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 02 particella 1075 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE RIDOLFO n. 4/D, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
il Sub 02, ha una quota del BCNC sub. 10 (Bene Comune Non Censibile AI SUB 2-3-4-6-7-8-15-16, consistente in CORTE, CAMMINAMENTI, SCALA, SCIVOLO, SPAZI DI MANOVRA, CENTRALE TERMICA
- foglio 02 particella 1075 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 19 mq, rendita 47,10 Euro, indirizzo catastale: COLLI AL METAURO(PS) VIA MONTE RIDOLFO n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
il Sub 06, ha una quota del BCNC sub. 10 (Bene Comune Non Censibile AI SUB 2-3-4-6-7-8-15-16, consistente in CORTE, CAMMINAMENTI, SCALA, SCIVOLO, SPAZI DI MANOVRA, CENTRALE TERMICA
- foglio 02 particella 1075 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: COLLI AL METAURO(PS) VIA MONTE RIDOLFO n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono SALTARA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie
municipio



COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato realizzato nel 2010, in forza del PdiC 03/2008, Variante Dia 5481 del 29/4/2010, Reso Agibile in data 20/10/2011.

Il Fabbricato costituito da una Villetta Terra Cielo, fa parte di un Progetto che prevede 4 Villette staccate ed Indipendenti con scoperto ed autorimesse esclusive, Lo scivolo (Sub-10) che collega la via pubblica all'ingresso delle autorimesse, e in comune con le 4 villette. C'è anche un CT (Sub-10) in comune* (* **Vedi capitolo dedicato alla CT**). La proprietà è Costituita da Sub. 02 Appartamento che si sviluppa da Ps1-PT-1P, Sub. 06 Autorimessa PS1, Area Urbana al PT, Sub. 14.

Lo scoperto è costituito da superficie pavimentata, con recinzioni costituita da muretti con relativa ringhiera in ferro..

Il fabbricato ha struttura portante in C.A., solaio in laterocemento, come pure il solaio di copertura a padiglione, con manto di copertura in coppi tipo portoghese tamponatura in forato, e cappotto esterno da circa 10 cm (in extra-spessore) oltre intonachino al 1° Piano, nel Piano terra è presente un rivestimento in Pietra per tutta l'altezza del Piano. Al 1° Piano è presente un terrazzo/loggia, con parapetti costituita da ringhiera in ferro.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro, con scuroni in legno.

L'appartamento si trova nello stato grezzo/avanzato, nello specifico:

- Murature Perimetrali, tramezzi e Soffitto, intonacati, pronti per la pittura e posa di rivestimenti (pittura e rivestimenti non eseguiti)
- Infissi esterni ,portone blindato Basculante per Autorimessa, Presenti (porte interne no)
- Massetti pronti per la posa della pavimentazione (pavimentazione non presente sia nell'appartamento che nella scala di collegamento interno)
- Impianto elettrico eseguito sotto traccia, con scatole di derivazione e collegamenti elettrici presenti (non sono presenti le placche con relativi interruttori)
- Impianto Idrico eseguito sottotraccia.
- Impianti di riscaldamento a pavimento, eseguiti sia pure i collettori di paino.
- Impianto di ricambio d'aria VMC presenta al PT ed al 1P, mancano i collegamenti alle varie stanze

***CT**

Il progetto originario, prevedeva come impianto di riscaldamento, un locale CT in comune posto al PS1, dove è installata una caldaia con tecnologia geotermica da 24kw, che fruiva tutte le 4 Unità.

Come da Accordo sottoscritto tra i 3 condomini, ed il costruttore ancora proprietario dell'unità oggetto di esecuzione immobiliare (Sub.2-6-14) (All-05b). Dato che tale tipologia di impianto è risultato malfunzionante e poco economica, si è deciso di rendere autonome le 3 unità dei condonomi installando ognuno una pompa di calore.

L'accordo prevede due opzioni per il proprietario/costruttore della 4° Villetta ancora proprietario dell'unità oggetto di esecuzione immobiliare (Sub.2-6-14),

la 1° che si impegni ad acquistare il vano centrale termica, sostenendo le spese Catastali e Notarili per l'intestazione, oltre a 2.000,00 € in quota secondo millesimi alle restanti tre unità abitative. per un totale di circa 7.000,00 €

la 2° che si impegni a liberare e smaltire a sua cura e spese il locale CT porzione del BCNC Sub 10 (Bcnc a tutti i sub), lasciandolo libero e disponibile a tutti i sub che ne hanno diritto. ed installare a sua cura e spese una Pompa di calore, al fine di riscaldare e produrre ACS, nella suddetta U.I. (sub. 02-06-14)

Il Piano PS1 È costituito da Autorimessa (Sub-06) che ci si accede o dallo scoperto comune Sub.10 o dalla scala interna dell'unità abitativa. Al PS1, è presente anche un Wc (Sub-02), ed una scala interna che collega con il PT (Sub-02), dove è presente la zona giorno con Cucina, un disimpegno ed un Wc, scoperto esclusivo pavimentato e recintato, scala interna che collega con il 1P/sottotetto (Sub-02), dove sono presenti due camere da letto, una con cabina armadio , un bagno, ed un ripostiglio, dalle camere da letto si accede ad un terrazzo/loggia.

Internamente non sono presenti infiltrazioni e/o evidenze di umidità.

Esternamente l'unità necessita di interventi di manutenzione, alle parti in c.a., in quanto leggermente ammalorate.

CLASSE ENERGETICA:



[180.22 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1576738 registrata in data 30/12/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA PS1	21,20	x	50 %	=	10,60
RIP E WC PS1	23,58	x	50 %	=	11,79
APPARTAMENTO PT	59,50	x	100 %	=	59,50
SCOPERTO ESCLUSIVO PT	74,00	x	10 %	=	7,40
APPARTAMENTO 1P	59,50	x	100 %	=	59,50
BALCONE/LOGGIA	12,50	x	35 %	=	4,38
Totale:	250,28				153,17



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/12/2023
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: BILOCALE
Indirizzo: SALTARA VIA XXV APRILE
Superfici principali e secondarie: 86
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.395,35 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/12/2023
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: APPARTAMENTO 4 LOCALI
Indirizzo: SALTARA
Superfici principali e secondarie: 135
Superfici accessorie:
Prezzo: 140.000,00 pari a 1.037,04 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 28/12/2023
Fonte di informazione: VALORI OMI
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.350,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore attuale dei beni oggetto del pignoramento si fa ricorso al metodo di valutazione sintetico comparativo basato sul confronto dei prezzi praticati nella zona per immobili di analoghe caratteristiche. Sulla base delle indagini conoscitive svolte e considerando il forte calo nel volume complessivo di compravendite del mercato immobiliare, si desume come valore medio effettivo attuale di mercato nella zona per beni di tipologia simile € 1.600,00/ mq. Considerando i vari aspetti che determinano l'appetibilità degli immobili, si ritiene equo applicare a tale valore dei correttivi:

VETUSTA' ANNO 2010 CORRETTIVO 0.95
STATO DI MANUTENZIONE MEDIO CORRETTIVO 0.85
UBICAZIONE DI PIANO E VISTA CORRETTIVO 0.98
DISPERSIONE TERMICA E IMPIANTI CORRETTIVO 0.90

UBICAZIONE FABBRICATO CORRETTIVO 0.95
 PER UN COEFFICIENTE GLOBALE DI 0.6766 CHE MOLTIPLICATO PER L'ATTUALE
 VALORE DI MERCATO PARI A 1.600,00 €/MQ MI DA 1082,56 € DI VAOLERE/MQ ATTUALE,
 ARROTONDATO A **1080,00€**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 153,16 x 1.080,00 = **165.412,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 165.412,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 165.412,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio. Le fonti di informazione consultate sono: Vendite Fabbricati Simili, catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di SALTARA - COLLI AL METAURO, agenzie di FANO, osservatori del mercato immobiliare OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di SALTARA - COLLI AL METAURO, agenzie: FANO, osservatori del mercato immobiliare VALORI OMI, ed inoltre: IMMOBILIARE .IT

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	VILLETTA_SINGOLA / INGRESSO AUTORIMESSA IN COMUNE	153,16	0,00	165.412,80	165.412,80
				165.412,80 €	165.412,80 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
SMANTELLAMENTO E SMALTIMENTO IMPIANTI LOCALE TERMICO C.T. PORZIONE SUB. 10	-5.000,00
	5.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE PER LA SUA NATURA/STRUTTURA NON E' DIVISIBILE IN QUOTE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 159.412,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.970,64**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 200,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 480,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.762,16**

data 03/01/2024

il tecnico incaricato
Roberto Vitali