



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

203/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. PINI LORENZO

CUSTODE:

AVV. CARLINI LOREDANA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DARIO MONDISANO

CF:MNDDRA81L16L259B

con studio in VALLEFOGLIA (PU) VIA SARAJEVO 76

telefono: 3382057974

email: dariomondisano@libero.it

PEC: dario.mondisano@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COLLI AL METAURO VIA CANALETTA 37, frazione MONTEMAGGIORE AL METAURO, della superficie commerciale di **88,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima, sono un appartamento posto al piano primo e secondo (con ingresso dalla scala comune Civ.37), oltre a n° 3 cantine, un box auto e un posto auto esterno al piano interrato.

L'appartamento (subalterno 10), che confina a Nord su Via Canaletta, a Est su distacco stesso fabbricato, a Sud su Via Ciavarini e a Ovest con altra u.i.u., internamente è composto al primo piano da un unico vano soggiorno-pranzo-cucina con balcone esterno su Via Canaletta, mediante una scala interna a vista (in ferro e legno) si accede al piano secondo dove troviamo una camera da letto con balcone esterno su Via Canaletta, un bagno ed un ripostiglio. In generale l'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive senza finiture particolari o di pregio, intonacato e tinteggiato, con infissi in legno doppio vetro e persiane esterne sempre in legno, porte interne tamburate e portone d'ingresso blindato, pavimento in laminato (piano primo e secondo), mentre bagno e angolo cottura sono rivestiti con piastrelle. Sono presenti tutti gli impianti necessari, ovvero elettrico-idraulico-gas, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia, precisando che il sottoscritto non è stato in grado di reperire le dichiarazioni di conformità visto l'epoca di realizzazione. Al piano primo **non** sono stati riscontrati fenomeni di muffa e/o umidità, riscontrati invece in alcuni punti al piano secondo, e più precisamente in corrispondenza del bagno e della caldaia sono visibili segni di muffa e umido forse causati da perdite o infiltrazioni.

Le cantine (subalterni 31-32-34) sono ubicate al piano interrato, con ingresso dall'area di manovra comune accessibile da Via Canarecchia, le stesse sono allo stato grezzo ovvero con muri in C.A. soffitti non intonacati e solo massetto a pavimento, dotate esclusivamente di impianto elettrico. Si precisa che è stata riscontrata un'irregolarità edilizia, ovvero il muro controterra che definisce il piano interrato non è stato realizzato, e non essendo sanabili allo stato attuale andrà ripristinato il muro controterra previsto nel progetto concessionato così come il massetto/pavimento per adeguamento altezza sempre al progetto.

Il box auto (subalterno 25) è ubicato al piano interrato, con ingresso dall'area di manovra comune accessibile da Via Canarecchia, anche questo non ha finiture particolari con muri in C.A./blocchi in cemento, soffitti in predalles, pavimento industriale, dotate esclusivamente di impianto elettrico.

Il posto auto (subalterno 41) è ubicato esternamente al piano interrato su Via Canarecchia, a destra dell'ingresso tunnel di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 950 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana c, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA CANALETTA 37, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 950 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria C/6, classe U, consistenza 17 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA C. CIAVARINI SNC, piano: S1
- foglio 10 particella 950 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: VIA C. CIAVARINI SNC, piano: S1
- foglio 10 particella 950 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: VIA C. CIAVARINI SNC, piano: S1

- foglio 10 particella 950 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: VIA C. CIAVARINI SNC, piano: S1
- foglio 10 particella 950 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: VIA C. CIAVARINI SNC, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.555,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.555,50
Data della valutazione:	30/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 13/07/2020, con scadenza il 31/07/2024, registrato il 13/07/2020 a FANO ai nn. 1264 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4800 €/ANNO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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, stipulata il 12/02/2008 a firma di NOT. DE MARTINO ai nn. 2304/487 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.220.000.

Durata ipoteca: 8 ANNI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/09/2019 a firma di AG. ENTRATE ai nn. 11166/1778 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 111.052,44

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/11/2021 a firma di TRIB. PESARO ai nn. 15635/10647 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€ 369,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 255,43
Millesimi condominiali:	75/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 31/01/2013), con atto stipulato il 31/01/2013 a firma di NOT. SPINAZZOLA ai nn. 35243/10644 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 27/02/2003 fino al 06/02/2008), con atto stipulato il 27/02/2003 a firma di NOT. DE MARTINO ai nn. 97012 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 06/02/2008 fino al 31/01/2013), con atto stipulato il 06/02/2008 a firma di NOT. DE MARTINO ai nn. 2530/1823 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **PERMESSO DI COSTRUIRE 78 DEL 12/03/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE, presentata il 27/08/2007 con il n. PROT. 5590 di protocollo, rilasciata il 12/03/2008 con il n. 78/2008 di protocollo

DIA N. **DIA N. 31 DEL 30/09/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO FABBRICATO - VARIANTE AL P.DIC. 78/2008, presentata il 30/09/2010 con il n. 7271 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LE CANTINE AL PIANO INTERRATO SONO PRIVE DEL MURO CONTROTERRA CHE DEFINISCE IL PIANO INTERRATO, PERTANTO NON SONO SANABILI ALLO STATO ATTUALE MA ANDRA' RIPRISTINATO IL MURO CONTROTERRA PREVISTO NEL PROGETTO CONCESSIONATO COSÌ COME IL MASSETTO/PAVIMENTO PER ADEGUAMENTO ALTEZZA SEMPRE AL PROGETTO. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120GG

Questa situazione è riferita solamente a CANTINE PIANO INTERRATO.

AL PIAN 2° DELL'ABITAZIONE LE ALTEZZE SONO LIEVEMENTE DIFFORMI, MA ESSENDO IL PARAMETRO DI RIFERIMENTO DELLA COSTRUZIONE ESCLUSIVAMENTE LA SUPERFICIE UTILE/ACCESSORIA, ANDRA' SOLO RISPETTATA L'ALTEZZA MAX DEL FABBRICATO, RIENTRANTE NELLE TOLLERANZE DI CUI ALL'ART 34BIS DEL DPR 380/2001.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN COLLI AL METAURO VIA CANALETTA 37, FRAZIONE MONTEMAGGIORE AL METAURO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLI AL METAURO VIA CANALETTA 37, frazione MONTEMAGGIORE AL METAURO, della superficie commerciale di **88,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di stima, sono un appartamento posto al piano primo e secondo (con ingresso dalla scala comune Civ.37), oltre a n° 3 cantine, un box auto e un posto auto esterno al piano interrato.

L'appartamento (subalterno 10), che confina a Nord su Via Canaletta, a Est su distacco stesso fabbricato, a Sud su Via Ciavarini e a Ovest con altra u.i.u., internamente è composto al primo piano da un unico vano soggiorno-pranzo-cucina con balcone esterno su Via Canaletta, mediante una scala interna a vista (in ferro e legno) si accede al piano secondo dove troviamo una camera da letto con balcone esterno su Via Canaletta, un bagno ed un ripostiglio. In generale l'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive senza finiture particolari o di pregio, intonacato e tinteggiato, con infissi in legno doppio vetro e persiane esterne sempre in legno, porte interne tamburate e portone d'ingresso blindato, pavimento in laminato (piano primo e secondo), mentre bagno e angolo cottura sono rivestiti con piastrelle. Sono presenti tutti gli impianti necessari, ovvero elettrico-idraulico-gas, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia, precisando che il sottoscritto non è stato in grado

di reperire le dichiarazioni di conformità visto l'epoca di realizzazione. Al piano primo **non** sono stati riscontrati fenomeni di muffa e/o umidità, riscontrati invece in alcuni punti al piano secondo, e più precisamente in corrispondenza del bagno e della caldaia sono visibili segni di muffa e umido forse causati da perdite o infiltrazioni.

Le cantine (subalterni 31-32-34) sono ubicate al piano interrato, con ingresso dall'area di manovra comune accessibile da Via Canarecchia, le stesse sono allo stato grezzo ovvero con muri in C.A. soffitti non intonacati e solo massetto a pavimento, dotate esclusivamente di impianto elettrico. Si precisa che è stata riscontrata un'irregolarità edilizia, ovvero il muro controterra che definisce il piano interrato non è stato realizzato, e non essendo sanabili allo stato attuale andrà ripristinato il muro controterra previsto nel progetto concessionato così come il massetto/pavimento per adeguamento altezza sempre al progetto.

Il box auto (subalterno 25) è ubicato al piano interrato, con ingresso dall'area di manovra comune accessibile da Via Canarecchia, anche questo non ha finiture particolari con muri in C.A./blocchi in cemento, soffitti in predalles, pavimento industriale, dotate esclusivamente di impianto elettrico.

Il posto auto (subalterno 41) è ubicato esternamente al piano interrato su Via Canarecchia, a destra dell'ingresso tunnel di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 950 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana c, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA CANALETTA 37, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella 950 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria C/6, classe U, consistenza 17 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: VIA C. CIAVARINI SNC, piano: S1
- foglio 10 particella 950 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: VIA C. CIAVARINI SNC, piano: S1
- foglio 10 particella 950 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: VIA C. CIAVARINI SNC, piano: S1
- foglio 10 particella 950 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 4,96 Euro, indirizzo catastale: VIA C. CIAVARINI SNC, piano: S1
- foglio 10 particella 950 sub. 41 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: VIA C. CIAVARINI SNC, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[138,90 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220805/041037/43332 registrata in data 05/08/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE PIANO PRIMO E SECONDO	66,87	x	100 %	=	66,87
BOX AUTO - PIANO INTERRATO	19,00	x	50 %	=	9,50
POSTO AUTO ESTERNO - PIANO INTERRATO	16,50	x	40 %	=	6,60
N° 3 CANTINE - PIANO INTERRATO	15,50	x	35 %	=	5,43
Totale:	117,87				88,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione complessiva dell'immobile, così come quella al metro quadrato, è stata fatta mediante indagini di mercato presso agenzie immobiliari/annunci di immobili nella stessa zona, tipologia, rifiniture stato e manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,40 x 900,00 = **79.555,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 79.555,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 79.555,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della redazione di stima commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione, è stato tenuto conto dei valori medi appurati a seguito d'indagini di mercato, per recenti compravendite d'immobili di simile tipologia nella zona, con specifico riferimento:

- alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile;

- all'epoca di costruzione del fabbricato, allo stato di manutenzione e finiture interne/esterne;
- al contesto in cui l'immobile è ubicato, con riferimento diretto anche alla distanza dal centro, dalle scuole, dalle strutture sportive, dagli uffici postali e bancari, ecc.;
- al periodo storico-economico che stiamo vivendo, che ha creato un calo delle vendite con conseguente diminuzione del prezzo degli immobili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO-URBINO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di COLLI AL METAURO, agenzie: COLLI AL METAURO, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	appartamento	88,40	0,00	79.555,50	79.555,50
				79.555,50 €	79.555,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 74.555,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 74.555,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2021

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **TERRENO EDIFICABILE** a COLLI AL METAURO VIA CANALETTA-VIA CIAVARINI SNC, frazione MONTEMAGGIORE AL METAURO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno edificabile (vedi CDU allegato) di circa 600 mq con ulteriori mq 120 posti a monte (particella 910).

PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

Art .12 – ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE - ZONA B1

Uf = 0,7 mq/mq - ut i l izzazione fondiaria

NP = 2 - numero dei piani fuor i terra

H1 = 8,50 ml - altezza max del fabbricato riferita alla quota marciapiede o del terreno di progetto

H2 = - maggiore altezza derivante dalla quota aggiuntiva del seminterrato o interrato

in presenza di trincea superiore a ml. 3,00

da computarsi ai fini del calcolo di DF e DC

DF = - di stanza minima tra fabbricati

DM 2.4.68 n° 1.444 art.9 comma 2.

DC = 5 ml. - distanza minima dai confini

DS = 5 ml . - di stanza minima dalle strade

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 893 (catasto fabbricati), sezione urbana c, categoria F/1, consistenza 602 mq, indirizzo catastale: VIA CANALETTA SNC
- foglio 10 particella 910 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR3, superficie 120, reddito agrario 0,50 € reddito dominicale 0,40 €

Presenta una forma TRAPEZOIDALEIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.000,00
Data della valutazione:	30/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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, stipulata il 12/02/2008 a firma di NOT. DE MARTINO ai nn. 2304/487 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1220000.

Durata ipoteca: 8

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/09/2019 a firma di AG. ENTRATE ai nn. 11166/1778 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 111.052,44

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/11/2021 a firma di TRIB. PESARO ai nn. 15635/10647 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 31/01/2013), con atto stipulato il 31/01/2013 a firma di NOT. SPINAZZOLA ai nn. 35243/10644 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 27/02/2003 fino al 06/02/2008), con atto stipulato il 27/02/2003 a firma di NOT. DE MARTINO ai nn. 97012 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 06/02/2008 fino al 31/01/2013), con atto stipulato il 06/02/2008 a firma di NOT. DE MARTINO ai nn. 2530/1823 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLLI AL METAURO VIA CANALETTA-VIA CIAVARINI SNC, FRAZIONE
MONTEMAGGIORE AL METAURO

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

TERRENO EDIFICABILE a COLLI AL METAURO VIA CANALETTA-VIA CIAVARINI SNC, frazione MONTEMAGGIORE AL METAURO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreno edificabile (vedi CDU allegato) di circa 600 mq con ulteriori mq 120 posti a monte (particella 910).

PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

Art .12 – ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE - ZONA B1

Uf = 0,7 mq/mq - ut i l izzazione fondiaria

NP = 2 - numero dei piani fuor i terra

H1 = 8,50 ml - altezza max del fabbricato riferita alla quota marciapiede o del terreno di progetto

H2 = - maggiore altezza derivante dalla quota

aggiuntiva del seminterrato o interrato

in presenza di trincea superiore a ml. 3,00

da computarsi ai fini del calcolo di DF e DC

DF = - di stanza minima tra fabbricati

DM 2.4.68 n° 1.444 art.9 comma 2.

DC = 5 ml. - distanza minima dai confini

DS = 5 ml . - di stanza minima dalle strade

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 893 (catasto fabbricati), sezione urbana c, categoria F/1, consistenza 602 mq, indirizzo catastale: VIA CANALETTA SNC
- foglio 10 particella 910 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR3, superficie 120, reddito agrario 0,50 € reddito dominicale 0,40 €

Presenta una forma TRAPEZOIDALEIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione complessiva dell'immobile/terreno, è stata fatta mediante indagini di mercato presso agenzie immobiliari/annunci di immobili/terreni nella stessa zona, tipologia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della redazione di stima commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione, è stato tenuto conto dei valori medi appurati a seguito d'indagini di mercato, per recenti compravendite d'immobili di simile tipologia nella zona, con specifico riferimento:

- alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile;
- all'epoca di costruzione del fabbricato, allo stato di manutenzione e finiture interne/esterne;
- al contesto in cui l'immobile è ubicato, con riferimento diretto anche alla distanza dal centro, dalle scuole, dalle strutture sportive, dagli uffici postali e bancari, ecc.;
- al periodo storico-economico che stiamo vivendo, che ha creato un calo delle vendite con conseguente diminuzione del prezzo degli immobili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO-URBINO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di COLLI AL METAURO, agenzie: COLLI AL METAURO

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	TERRENO EDIFICABILE	0,00	0,00	45.000,00	45.000,00
				45.000,00 €	45.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 45.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 45.000,00**

data 30/08/2022

il tecnico incaricato
DARIO MONDISANO