



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

83/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:

Avv. Rossi Alessandra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CARLO COLI

CF: CLOCRL73P04D749V

con studio in PESARO (PU) VIALE GIOVANNI AMENDOLA 16

telefono: 0721639840

email: colicarlo@alice.it

PEC: carlo.coli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COLLI AL METAURO VIA CADUTI DELLA LIBERTA' 135, frazione CALCINELLI, della superficie commerciale di **115,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE CON SCOPERTO ESCLUSIVO AL PIANO TERRA E LOCALI ACCESSORI AL PIANO INTERRATO ATTUALMENTE IRREGOLARMENTE ADIBITI AD ALTRO APPARTAMENTO OLTRE A LIMITROFO GARAGE PER ALLOGGIO DI UNA AUTOMOBILE. A LIVELLO DISTRIBUTIVO ABBIAMO AL PIANO TERRA UN INGRESSO/SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA/PRANZO, UN DISIMPEGNO, DUE CAMERE DA LETTO ED UN BAGNO OLTRE A SCOPERTO ESCLUSIVO E UNA PICCOLA LOGGIA. AL PIANO INTERRATO ABBIAMO DEI LOCALI URBANISTICAMENTE ADIBITI A RIPOSTIGLI ED UN BAGNO ATTUALMENTE AVENTI DESTINAZIONE IRREGOLARE ABITATIVA. COMPLESSIVAMENTE TUTTE LE STANZE SIA AL PIANO TERRA CHE AL PIANO INTERRATO SONO DOTATE DI PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE DI CERAMICA DI MEDIA FATTURA E FINITURA CON I RISPETTIVI BATTISCOPI. I BAGNI SIA AL PIANO TERRA CHE AL PIANO INTERRATO RISULTANO ESSERE COMPLETI DI TUTTI I SANITARI E RUBINETTERIA OCCORRENTE OLTRE AD AVERE I RIVESTIMENTI ANCH' ESSI IN PIASTRELLE DI CERAMICA DI MEDIA FATTURA. LE PARETI SI PRESENTANO TUTTE TINTEGGIATE. GLI INFISSI INTERNI (PORTE) SONO IN LEGNO TAMBURATO MENTRE GLI INFISSI ESTERNI (FINESTRE E PORTE - FINESTRE) SONO IN P.V.C. CON VETRO CAMERA E PERSIANE ANCH' ESSE IN P.V.C..AL PIANO INTERRATO L' ILLUMINAZIONE E L' AREAZIONE DEI LOCALI VENGONO ASSICURATE ATTRAVERSO DELLE ESISTENTI REGOLARI BOCCHE DI LUPO. LO SCOPERTO ESCLUSIVO RISULTA PARZIALMENTE ADIBITO A GIARDINO E PARZIALMENTE A CAMMINAMENTI IL TUTTO DELIMITATO DA RECINZIONE COSTITUITA DA MURETTO IN CEMENTO ARMATO E SOVRASTANTE RINGHIERA IN FERRO LAVORATO E IL SUA ACCESSO ALL' ESTERNO E' GARANTITO DALLA PRESENZA DI CANCELLETTO ANCH' ESSO IN FERRO LAVORATO APRIBILE MANUALMENTE. LA PICCOLA LOGGIA RISULTA ESSERE DOTATA DI PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLINE DI CERAMICA DI TIPO ANTI - GELIVO PER ESTERNI. COMPLETA LA PROPRIETA' UN GARAGE ESCLUSIVO AL PIANO INTERRATO DOTATO DI PAVIMENTAZIONE IN BATTUTO DI CEMENTO LISCIO, PARETI TINTEGGIATE E PORTA DI ACCESSO DALLO SPAZIO DI MANOVRA COMUNE DI TIPO BASCULANTE IN FERRO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di ML. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1349 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana S, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI DELLA LIBERTA' CIV. 135, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: VEDERE VISURE CONFINANTI ALLEGATI.

L'intero edificio sviluppa N° 3,00 piani, N° 2,00 piani fuori terra, N° 1,00 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

A.1 box singolo, composto da UNICO VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1349 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana S, categoria C/6, classe U, consistenza 22 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI DELLA LIBERTA'

S.N.C., piano: PIANO INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: VEDERE VISURE CONFINANTI ALLEGATE.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,67 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,25 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 149.242,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 129.000,00
Data della valutazione:	13/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
LA SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE DEL BENE E' RIFERITA FINO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO OVVERO IL 22/09/2022.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

LA SITUAZIONE SOPRA ESPOSTA E' RIFERITA ALLA DATA DEL 29/09/2022.

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:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 07/02/2002 ai nn. 96635 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE.

La formalità è riferita solamente a TERRENI OVE E' STATO COSTRUITO FABBRICATO DI CUI SONO PARTE INTEGRANTE GLI IMMOBILI PIGNORATI.

IL GRAVAME RISULTA A CARICO DI QUALSIASI PROPRIETARIO AVENTE IMMOBILI NEL FABBRICATO DI CUI SONO PARTE INTEGRANTE ANCHE GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IN QUANTO RISULTA ESSERE SEMPLICE CONVENZIONE EDILIZIA TRA LA DITTA A SUO TEMPO COSTRUTTRICE DEL FABBRICATO E IL COMUNE QUALE ENTE RILASCIANTE PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO ALLA COSTRUZIONE DELLO STESSO.

CONVENZIONE EDILIZIA, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE.

La formalità è riferita solamente a TERRENI OVE E' STATO COSTRUITO IL FABBRICATO OVE SONO PARTE INTEGRANTE GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO..

IL GRAVAME RISULTA A CARICO DI QUALSIASI PROPRIETARIO AVENTE IMMOBILI NEL

FABBRICATO DI CUI SONO PARTE INTEGRANTE ANCHE GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IN QUANTO RISULTA ESSERE SEMPLICE CONVENZIONE EDILIZIA TRA LA DITTA A SUO TEMPO COSTRUTTRICE DEL FABBRICATO E IL COMUNE QUALE ENTE RILASCIANTE PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO ALLA COSTRUZIONE DELLO STESSO.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2007 ai nn. 62704 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI ACCENSIONE MUTUO.

Importo ipoteca: EURO. 294.000,00.

Importo capitale: EURO. 147.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 25,00.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2007 ai nn. 62705 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI ACCENSIONE MUTUO.

Importo ipoteca: EURO 26.000,00.

Importo capitale: EURO 13.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 20,00.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI PIGNORATI

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/06/2014 a firma di EQUITALIA CENTRO SPA ai nn. 38192 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da INGIUNZIONE.

Importo ipoteca: EURO 393.261,90.

Importo capitale: EURO 196.630,95.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI PIGNORATI

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/04/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 753 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIALE.

Importo ipoteca: EURO 183.233,57.

Importo capitale: EURO 160.000,00.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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: **€ 2.500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 4.265,81**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 4.891,71**

Ulteriori avvertenze:

PER I MILLESIMI DI PROPRIETA' SI RIMANDA ALLA CONSULTAZIONE DELLO SPECIFICO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIGENTE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SITUAZIONE ATTUALIZZATA ALLA DATA DEL 29/09/2022.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 17/07/2007), con atto stipulato il 17/07/2007 ai nn. 62703 di repertorio, trascritto il 17/07/2007 a PESARO ai nn. 6495

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI MUTAMENTO DI RAGIONE SOCIALE (dal 11/06/1999 fino al 16/02/2004), con atto stipulato il 11/06/1999 ai nn. 3447 di repertorio, trascritto il 05/07/1999 a PESARO ai nn. 3859

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 16/02/2004 fino al 26/10/2005), con atto stipulato il 16/02/2004 ai nn. 98189 di repertorio, trascritto il 23/02/2004 a PESARO ai nn. 1507

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 26/10/2005 fino al 17/07/2007), con atto stipulato il 17/07/2007 ai nn. 62703 di repertorio, trascritto il 19/07/2007 a PESARO ai nn. 6495

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SITUAZIONE ATTUALE ALLA DATA DEL 29/09/2022.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.D.C. N° 19/04 DEL 31/05/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE COSTITUITO DA 12 UU.II., presentata il 04/06/2007 con il n. 6559 di protocollo, rilasciata il 31/05/2004 con il n. 19/04 di protocollo, agibilità del 31/03/2010.

Il titolo è riferito solamente a TUTTO IL FABBRICATO

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (PRIMA VARIANTE AL P.D.C. N° 19/04) N. **D.I.A. N° 42/05 DEL 04/08/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE COSTITUITO DA 12 UU.II., presentata il 04/08/2005 con il n. 9297 di protocollo, agibilità del 31/03/2010.

Il titolo è riferito solamente a INTERO FABBRICATO

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (SECONDA VARIANTE AL P.D.C. N° 19/04) N. **D.I.A. N° 75/06 DEL 04/08/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE COSTITUITO DA 12 UU.II., presentata il 04/08/2006 con il n. 8906 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a INTERO FABBRICATO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SITUAZIONE ALLA DATA DEL 29/09/2022.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LIMITATAMENTE AL SUB. 21 IL PIANO INTERRATO ATTUALMENTE VIENE UTILIZZATO COME APPARTAMENTO A SE STANTE E NON A LIVELLO ACCESSORIO COME DA PROGETTI DEPOSITATI ED APPROVATI DALL' ALLORA COMUNE DI SALTARA ORA PARTE INTEGRANTE DEL COMUNE DI COLLI AL METAURO. (normativa di riferimento: LEGGE N° 380/01)

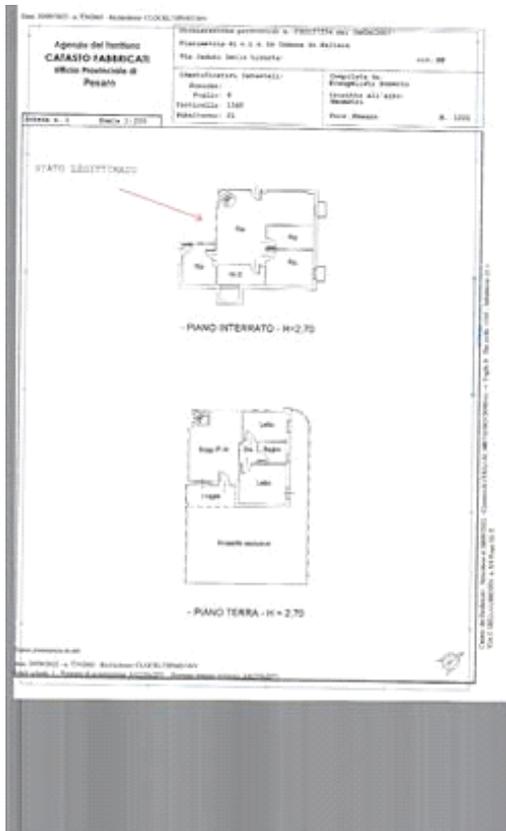
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

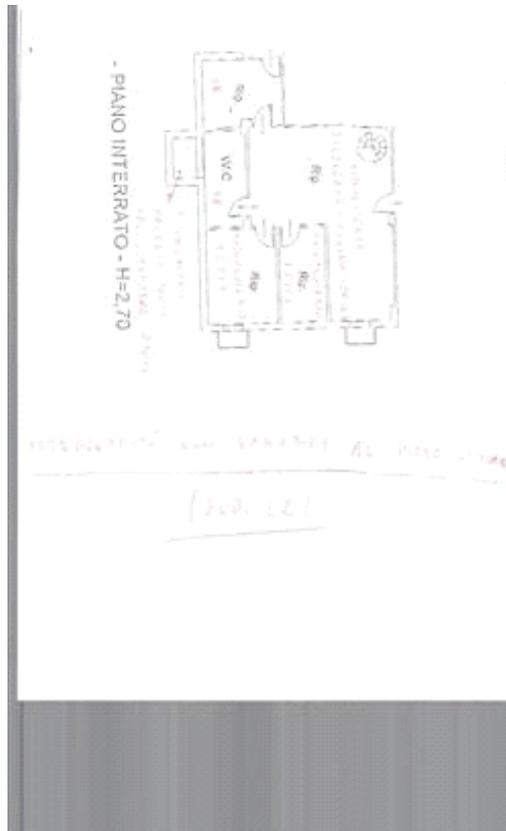
- RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMATO MEDIANTE ELIMINAZIONE DELLA MOBILIA VARIA ESISTENTE.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: NON REGOLARIZZABILE PERTANTO SI DOVRA' PROCEDERE AL RIPRISTINO DELLO STATO LEGITTIMATO.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE AD USO APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON LOCALI ACCESSORI AL PIANO INTERRATO.



STATO LEGITTIMATO



IRREGOLARITA' RISCONTRATE AL PIANO INTERRATO DELL' APPARTAMENTO

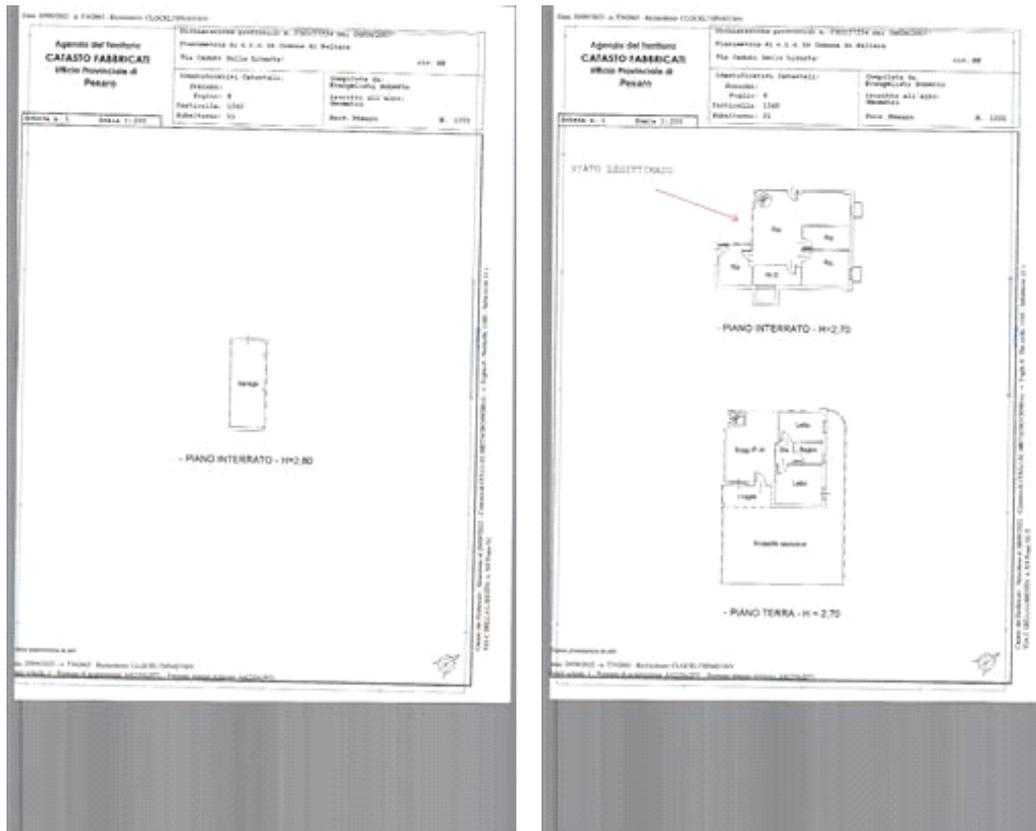
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NORMATIVA CATASTALE)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a AGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO (APPARTAMENTO + GARAGE)



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LIMITATAMENTE AL SUB. 21 IL PIANO INTERRATO ATTUALMENTE VIENE UTILIZZATO COME APPARTAMENTO A SE STANTE E NON A LIVELLO ACCESSORIO COME DA PROGETTI DEPOSITATI ED APPROVATI DALL' ALLORA COMUNE DI SALTARA ORA PARTE INTEGRANTE DEL COMUNE DI COLLI AL METAURO. (normativa di riferimento: LEGGE N° 380/01)

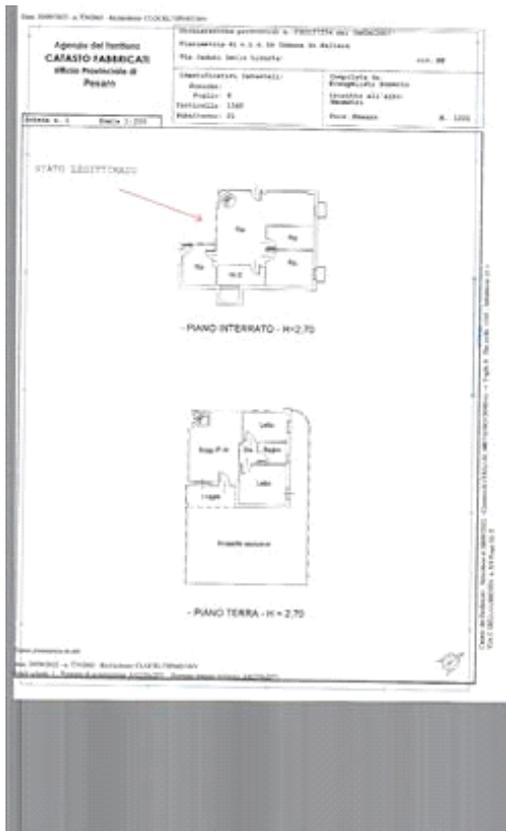
Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIMOZIONE DI TUTTA LA MOBILIA PER APPARTAMENTO ESISTENTE.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

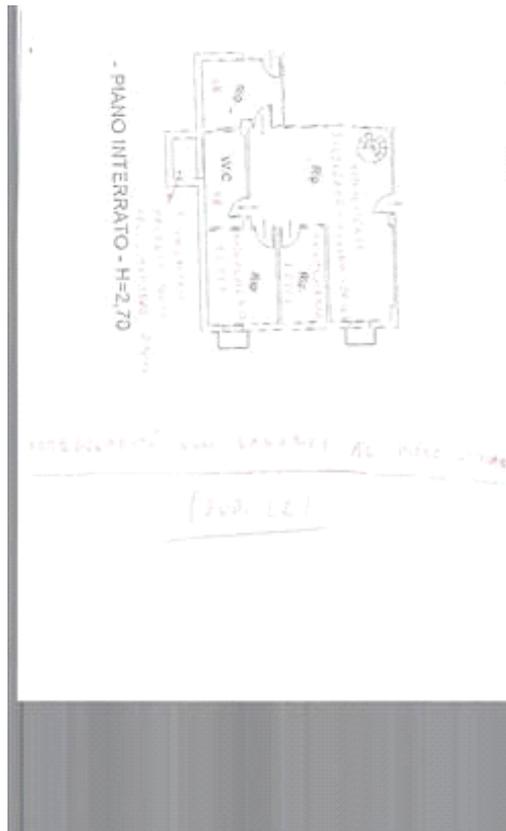
Costi di regolarizzazione:

- GIA' CONTEGGIATO NEL PARAGRAFO DELLA REGOLARITA' EDILIZIA.

Questa situazione è riferita solamente a PIANO INTERRATO DEL SUB. 21 (APPARTAMENTO + LOCALI ACCESSORI)



STATO LEGITTIMATO



IRREGOLARITA' RISCONTRATE AL PIANO INTERRATO DELL' APPARTAMENTO

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: ATTO DI ACQUISTO DEL 17/07/2007 - REP. N° 63703)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO (APPARTAMENTO + GARAGE)

BENI IN COLLI AL METAURO VIA CADUTI DELLA LIBERTA' 135, FRAZIONE CALCINELLI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLI AL METAURO VIA CADUTI DELLA LIBERTA' 135, frazione CALCINELLI, della superficie commerciale di **115,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

TRATTASI DI APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE CON SCOPERTO ESCLUSIVO AL PIANO TERRA E LOCALI ACCESSORI AL PIANO INTERRATO ATTUALMENTE IRREGOLARMENTE ADIBITI AD ALTRO APPARTAMENTO OLTRE A LIMITROFO GARAGE

PER ALLOGGIO DI UNA AUTOMOBILE. A LIVELLO DISTRIBUTIVO ABBIAMO AL PIANO TERRA UN INGRESSO/SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA/PRANZO, UN DISIMPEGNO, DUE CAMERE DA LETTO ED UN BAGNO OLTRE A SCOPERTO ESCLUSIVO E UNA PICCOLA LOGGIA. AL PIANO INTERRATO ABBIAMO DEI LOCALI URBANISTICAMENTE ADIBITI A RIPOSTIGLI ED UN BAGNO ATTUALMENTE AVENTI DESTINAZIONE IRREGOLARE ABITATIVA. COMPLESSIVAMENTE TUTTE LE STANZE SIA AL PIANO TERRA CHE AL PIANO INTERRATO SONO DOTATE DI PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE DI CERAMICA DI MEDIA FATTURA E FINITURA CON I RISPETTIVI BATTISCOPA. I BAGNI SIA AL PIANO TERRA CHE AL PIANO INTERRATO RISULTANO ESSERE COMPLETI DI TUTTI I SANITARI E RUBINETTERIA OCCORRENTE OLTRE AD AVERE I RIVESTIMENTI ANCH' ESSI IN PIASTRELLE DI CERAMICA DI MEDIA FATTURA. LE PARETI SI PRESENTANO TUTTE TINTEGGIATE. GLI INFISSI INTERNI (PORTE) SONO IN LEGNO TAMBURATO MENTRE GLI INFISSI ESTERNI (FINESTRE E PORTE - FINESTRE) SONO IN P.V.C. CON VETRO CAMERA E PERSIANE ANCH' ESSE IN P.V.C..AL PIANO INTERRATO L' ILLUMINAZIONE E L' AREAZIONE DEI LOCALI VENGONO ASSICURATE ATTRAVERSO DELLE ESISTENTI REGOLARI BOCHE DI LUPO. LO SCOPERTO ESCLUSIVO RISULTA PARZIALMENTE ADIBITO A GIARDINO E PARZIALMENTE A CAMMINAMENTI IL TUTTO DELIMITATO DA RECINZIONE COSTITUITA DA MURETTO IN CEMENTO ARMATO E SOVRASTANTE RINGHIERA IN FERRO LAVORATO E IL SUA ACCESSO ALL' ESTERNO E' GARANTITO DALLA PRESENZA DI CANCELLETTO ANCH' ESSO IN FERRO LAVORATO APRIBILE MANUALMENTE. LA PICCOLA LOGGIA RISULTA ESSERE DOTATA DI PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLINE DI CERAMICA DI TIPO ANTI - GELIVO PER ESTERNI. COMPLETA LA PROPRIETA' UN GARAGE ESCLUSIVO AL PIANO INTERRATO DOTATO DI PAVIMENTAZIONE IN BATTUTO DI CEMENTO LISCIATO, PARETI TINTEGGIATE E PORTA DI ACCESSO DALLO SPAZIO DI MANOVRA COMUNE DI TIPO BASCULANTE IN FERRO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di ML. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1349 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana S, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI DELLA LIBERTA' CIV. 135, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE

Coerenze: VEDERE VISURE CONFINANTI ALLEGATI.

L'intero edificio sviluppa N° 3,00 piani, N° 2,00 piani fuori terra, N° 1,00 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



FOTO N° 1 ESPLICATIVA APPARTAMENTO PIANO TERRA FOTO N° 2 ESPLICATIVA APPARTAMENTO PIANO TERRA



FOTO ESPLICATIVA N° 3 APPARTAMENTO AL PIANO TERRA



FOTO ESPLICATIVA N° 2 LOCALI ACCESSORI AL PIANO INTERRATO



FOTO ESPLICATIVA GARAGE



FOTO ESPLICATIVA N° 2 LOCALI ACCESSORI AL PIANO INTERRATO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono LUCREZIA DI CARTOCETO, TAVERNELLE DI SERRUNGARINA, SALTARA, CARTOCETO, SERRUNGARINA.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: FIBRA OTTICA.

SERVIZI

campo da calcio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore
supermercato

eccellente 
eccellente 

COLLEGAMENTI

autobus distante CIRCA TRECENTO METRI DA
PIU' VICINA FERMATA.

eccellente 

ferrovia distante TRATTA DISMESSA DA
ALMENO TRENT' ANNI

nella media 

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:

VEDERE SOPRA AL PARAGRAFO "DESCRIZIONE SOMMARIA E DETTAGLIATA".

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
APPARTAMENTO	65,21	x	100 %	=	65,21
LOGGIA	7,79	x	35 %	=	2,73
SCOPERTO ESCLUSIVO	80,82	x	15 %	=	12,12
LOCALI ACCESSORI	89,03	x	40 %	=	35,61
Totale:	242,85				115,67



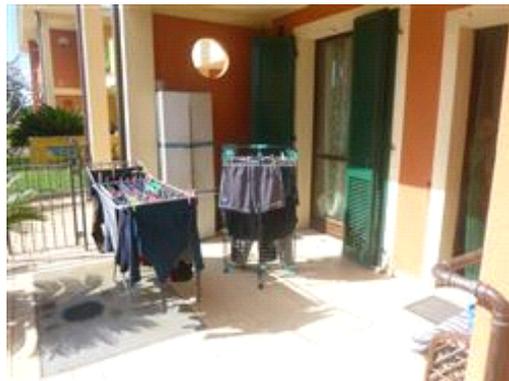
ESEMPIO N° 1 PIANO TERRA



ESEMPIO N° 2 PIANO TERRA



ESEMPIO N° 3 PIANO TERRA



ESEMPIO N° 4 PIANO TERRA



ESEMPIO PIANO INTERRATO



GARAGE AL PIANO INTERRATO

ACCESSORI:

box singolo, composto da UNICO VANO.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1349 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana S, categoria C/6, classe U, consistenza 22 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: VIA CADUTI DELLA LIBERTA' S.N.C., piano: PIANO INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VISURA CATASTALE
Coerenze: VEDERE VISURE CONFINANTI ALLEGATE.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	24,49	x	50 %	=	12,25
Totale:	24,49				12,25



PARTICOLARE 1 GARAGE



PARTICOLARE 2 GARAGE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: LA FIERA

Descrizione: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON GARAGE E CANTINE AL PIANO INTERRATO

Indirizzo: VIA BOLOGNA SNC

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 20

Prezzo richiesto: 162.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 145.800,00 pari a 1.215,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/11/2022

Fonte di informazione: LA FIERA

Descrizione: APPARTAMENTO AL P.T. CON CANTINA E GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Indirizzo: VIA FERRARA SNC

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie: 15

Prezzo richiesto: 143.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 128.700,00 pari a 1.170,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/11/2022

Fonte di informazione: LA FIERA

Descrizione: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON CANTINA E GARAGE AL PIANO SMIINTERRATO

Indirizzo: VIA VARESE SNC

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie: 20

Prezzo richiesto: 182.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 163.800,00 pari a 1.260,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/12/2022

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ABITAZIONI DI TIPO CIVILI

Indirizzo: ZONA E1 - SUBURBANA/CALCINELLI

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie: 12

Prezzo richiesto: 159.900,00 pari a 1.249,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 143.910,00 pari a 1.124,30 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- 1) VANI PRINCIPALI = SUP. LORDA PER COEFF. 100%
- 2) VANI ACCESSORI = SUP. LORDA X COEF. 40%
- 3) LOGGETTA = SUP. PAVIM. X COEFF. 25%
- 4) SCOPERTO ESCLUSIVO = SUPERFICIE X COEFF. 15%
- 5) GARAGE = SUP. LORDA X COEFF. 50%

RICERCA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO VIGENTE NELLA ZONA PER IMMOBILI CONSIMILI MEDIANTE CONSULTAZIONE DELLE QUOTAZIONI O.M.I. E CONSULTAZIONE GIORNALI IMMOBILIARI SPECIFICI..RAPPORTATI ALLA ZONA IN ESAME.

VALORE AL METRO QUADRO ADOTTATO = EURO. 1.350,00/MQ.

MQ. 127,92 X EURO. 1.450,00/MQ = EURO, 185.484,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **185.484,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
IMMOBILE ATTUALMENTE OCCUPATO DALL' ESECUTATO	-18.548,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 166.935,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 166.935,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

- 1) VANI PRINCIPALI = SUP. LORDA PER COEFF. 100%
- 2) VANI ACCESSORI = SUP. LORDA X COEF. 40%
- 3) LOGGETTA = SUP. PAVIM. X COEFF. 25%
- 4) SCOPERTO ESCLUSIVO = SUPERFICIE X COEFF. 15%
- 5) GARAGE = SUP. LORDA X COEFF. 50%

RICERCA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO VIGENTE NELLA ZONA PER IMMOBILI CONSIMILI MEDIANTE CONSULTAZIONE DELLE QUOTAZIONI O.M.I. E CONSULTAZIONE GIORNALI IMMOBILIARI SPECIFICI..RAPPORTATI ALLA ZONA IN ESAME.

VALORE AL METRO QUADRO ADOTTATO = EURO. 1.350,00/MQ.

MQ. 127,92 X EURO. 1.350,00/MQ = EURO, 172.692,00

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 - SEZIONE SALTARA, agenzie: PRESENTI ED OPERANTI IN ZONA., osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI

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	115,67	12,25	166.935,60	166.935,60
				166.935,60 €	166.935,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L' IMMOBILE ALLO STATO IN CUI SI PRESENTA E SECONDO LE NORMATIVE TECNICHE DI ATTUAZIONI VIGENTI NELLA ZONA NON SI PRESTA AD UNA COMODA DIVISIBILITA'.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 16.693,56
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:	€ 149.242,04

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€ 14.924,20
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 4.891,71
Riduzione per arrotondamento:	€ 426,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 129.000,00

data 13/12/2022

il tecnico incaricato
CARLO COLI