



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 85/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Davide Storti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/02/2016

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Luigi Farina**

CF:FRNLGU63A31G479F

con studio in PESARO (PU) Via Giolitti 159

telefono: 0721414021

fax: 07211622141

email: luigi.farina@studiolf.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2015

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a FANO Viale Romagna 33/A, quartiere Gimarra, della superficie commerciale di **38,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Bilocale posto al piano terra di una casa a schiera su tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, con accesso diretto dalla pubblica via (Viale Romagna) al civico 33/A e tramite ingresso e disimpegno al civico 33, rispettivamente comuni ai Lotti 2, 3 e 4 e ai Lotti 2 e 4.

L'immobile è stato costruito negli anni '40 e l'ultimo progetto edilizio approvato risale al 2002.

L'Allegato 1A contiene tutti i dati catastali dei beni del Lotto 1 (estratto di mappa, visura catastale, elenco subalterni, planimetria unità immobiliare e elaborato planimetrico).

L'allegato 2 è relativo alla visura camerale del debitore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,01 metri. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 294 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 30/12/2008 Voltura n. 862.1/2009 in atti dal 30/01/2009 (protocollo n. PS0017421) Repertorio n.: 28276 Rogante: NOT SPINAZZOLA Sede: FANO Registrazione: UU Sede: FANO n: 146 del 09/01/2009 MODIFICA DEI PATTI SOCIALI  
Coerenze: Il lotto 1 confina con: altre unità immobiliari appartenenti al debitore (Lotti 2, 3 e 4); altra proprietà privata; Viale Romagna.
- foglio 16 particella 294 sub. 7 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Bene comune non censibile (Ingresso) ai sub 10 (Lotto 1), 11 (Lotto 2), 12 (Lotto 3) e 13 (Lotto 4)
- foglio 16 particella 294 sub. 8 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Bene comune non censibile (Disimpegno) ai sub 10 (Lotto 1), 12 (Lotto 3) e 13 (Lotto 4)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (Seminterrato) piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>38,99 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 66.367,10</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 66.367,10</b>

Data della valutazione:

16/02/2016

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli e/o gravami oltre a quelli elencati nella Relazione Notarile Sostitutiva ai sensi Art. 567, comma 2, C.P.C. redatta dal Notaio Dott.ssa Annunziata Morico di Fano (PU) già presente agli atti e che si riallega (Allegato 3).

#### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/04/2013 ai nn. 649 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 67.500 Euro.

La presente iscrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5).

ipoteca **volontaria**, iscritta il 28/08/2014 ai nn. 1421 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 185.924,48 Euro.

La presente iscrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 ex Sub 4, Sub 5 e Sub 6 ora diventati Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5). Tale atto è in rinnovazione dell'Iscrizione ipotecaria n. 265 Reg. Part. del 16/02/1993, per Atto del Notaio Dalmazio Sgolacchia di Senigallia (AN) del 12/02/1993 Rep. 129200/14781.

##### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/08/2002 a firma di Avv. Fattori Giuseppe ai nn. 555/2002 rep. del Tribunale di Pesaro (PU) di repertorio, trascritta il 01/10/2001 ai nn. 7253 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento.

La presente iscrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 ex Sub 4, Sub 5 e Sub 6 ora diventati Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5).

pignoramento, stipulata il 27/01/2003 a firma di Avv. Fattori Giuseppe ai nn. 186/2003 rep. del Tribunale di Pesaro (PU) di repertorio, trascritta il 01/03/2003 ai nn. 1505 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento.

La presente trascrizione rettifica quella dell'Atto di Pignoramento del 06/08/2002 del Tribunale di Pesaro Rep. 555/2002 in quanto l'unità immobiliare n.1 è stata erroneamente descritta (Comune di

Fano, Fg. 16 Mapp.le 94 Sub 4 anziché Mapp.le 294 Sub 4)

pignoramento, stipulata il 08/04/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro ai nn. 1134 Rep. del Tribunale di Pesaro (PU) di repertorio, trascritta il 16/06/2015 a Pesaro - Ufficio Provinciale del Territorio ai nn. 3696 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento.

La presente trascrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5).

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
Millesimi condominiali:	0

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0

Ulteriori avvertenze:

I lotti 1, 2 3 e 4 hanno in comune l'utenza idrica (presenza di un solo contatore) con ripartizione delle spese delle bollette.

Per quanto riguarda i vincoli paesaggistici, si rimanda al successivo paragrafo 7.2 "Situazione Urbanistica".

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/12/2008).

SCRITTURA PRIVATA del 30/12/2008 Voltura n. 861.1/2009 in atti dal 30/01/2009 (protocollo n. PS0017421) Repertorio n.: 28276 Rogante: NOT. SPINAZZOLA Sede: FANO Registrazione: UU Sede: FANO n: 146 del 09/01/2009 MODIFICA DEI PATTI SOCIALI

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 12/02/1993 fino al 30/12/2008), con atto stipulato il 12/02/1993 a firma di Notaio Dott. Dalmazio Sgolacchia di Senigallia (AN) ai nn. rep. 129199/14780 di repertorio, trascritto il 16/02/1993 ai nn. 978 Reg. Part, in forza di Atto di compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia e Paesaggistica N. **974/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria Manutenzione, presentata il 23/06/1993 con il n. 24730 URB di protocollo, rilasciata il 02/09/1993 con il n. 974/93 P.G. 24730/93 di protocollo.

Il progetto interessa tutte le unità immobiliari site in Comune di Fano e censite in Catasto al Fg. 16

Mapp.le 294 ed ora catastalmente distinte al Fig. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5) - Allegato 4A.

Autorizzazione Edilizia e Paesaggistica N. **331/95 - Variante alla 974/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria Manutenzione fabbricato - Variante alla Autorizzazione Edilizia e Paesaggistica nr. 974/93 del 02/09/1993, presentata il 16/03/1995, rilasciata il 31/08/1995 con il n. 331/95 P.G. 12743/95 di protocollo.

Il presente progetto di Variante ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fig. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2) e Sub 12 (Lotto 3) - Allegato 4B.

Concessione Edilizia e Autorizzazione Paesaggistica N. **803/96 - Variante alla 331/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione - Variante alla Autorizzazione Edilizia n. 331/95 del 31/08/1995, presentata il 10/06/1996 con il n. 26351 URB di protocollo.

Il presente progetto di Variante ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fig. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1) e Sub 11 (Lotto 2) - Allegato 4C. Tale progetto di Variante pur se approvato non è mai stato ritirato

Concessione Edilizia ed Autorizzazione Paesaggistica N. **1174/01 - Variante alla 974/93 e alla 331/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato con suddivisione del piano terra in due unità immobiliari - , presentata il 05/07/2001 con il n. 34085 URB di protocollo, rilasciata il 01/07/2002 con il n. C.E. nr. 1174/01 di protocollo.

Il presente progetto di Variante ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fig. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1) e Sub 11 (Lotto 2) - Allegato 4D.

Denuncia di Inizio dell'Attività Edilizia - D.I.A. - Legge 443/2001 N. **1521/02 - Variante alla 1174/01**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione Edilizia di un fabbricato di civile abitazione - Variante alla C.E. 1174/01 del 01/07/2002, presentata il 02/10/2002 con il n. 46989 URB di protocollo, rilasciata il 11/11/2002.

Il presente progetto di Variante ha per oggetto l'immobile sito in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fig. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1) - Allegato 4E.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con delibera consiliare n. 34 del 19/02/2009 e con precisazioni introdotte dalle delibere: D.C.C. n. 125 del 20/04/2009; D.C.C. n. 19 del 03/02/2010; D.C.C. n. 119 del 22/05/2012, l'immobile ricade in zona B2.1 - Zone residenziali semisature a valle strada interquartieri (N.T.A.: Capitolo V - Zone Residenziali, Art. 23, 24, 28, 37). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone B2.1 sono zone residenziali semisature caratterizzate da differenti densità fondiaria, poste a valle della strada interquartieri in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati: UF (Utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq HMAX (Altezza massima degli edifici) = 9,50 ml IPE (Indice di permeabilità) = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità . Il Lotto 1 ricade nei seguenti vincoli definitivi: 1) Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 "Arzilla-Fosso Sejore" (Ex D.M. 25/08/1965) - N.T.A.: Capitolo XI Vincoli Speciali (Art. 77 e 80); 2) Area "B": Aree rilevanti per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche, caratteristico della regione (colline di San Biagio, Belgatto, Roncosambaccio, Sant'Andrea, Monte Giove, Prelato, Magliano) - N.T.A.: Sistema Paesistico-Ambientale, Capitolo VI, Sottosistemi Territoriali (Art. 23 e 24); Il lotto 1 infine ricade all'interno del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) nell'area E-04-0001 "Bacino del T. Arzilla" con Rischio di esondazione R4 (Rischio molto elevato). Per una più ampia visione del P.R.G. e Vincolistica esistente si rimanda alla seguente documentazione: a) Estratto della Zonizzazione del P.R.G. vigente del Comune di Fano (PU) - Allegato 5; b) Estratto della Vincolistica del P.R.G. vigente del Comune di Fano (PU) - Allegato 6; c) Estratto delle N.T.A. del P.R.G. vigente nel Comune di Fano (PU) - Allegato 7; d) Corografia del P.A.I. vigente e relative Norme Tecniche di Attuazione - Allegato 8.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) L'attuale infisso esterno su Viale della Romagna è composto da una porta vetrata e da una vetrina entrambe con specchiatura satinata anziché da una porta finestra e da una finestra con oscuramento a persiana; 2) Inversione delle destinazioni d'uso dei vani interni, ovvero la zona giorno è sul fronte fabbricato anziché sul retro mentre la zona notte è sul retro anziché sul fronte del fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta urbanistica per la regolarizzazione dell'attuale stato di consistenza

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di regolarizzazione dell'attuale stato di consistenza: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Inversione delle destinazioni d'uso dei vani interni, ovvero la zona giorno è sul fronte fabbricato anziché sul retro mentre la zona notte è sul retro anziché sul fronte del fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale per regolarizzazione dell'attuale stato di consistenza

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento della planimetria catastale per regolarizzazione dell'attuale stato di consistenza: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FANO VIALE ROMAGNA 33/A, QUARTIERE GIMARRA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FANO Viale Romagna 33/A, quartiere Gimarra, della superficie commerciale di **38,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Bilocale posto al piano terra di una casa a schiera su tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, con accesso diretto dalla pubblica via (Viale Romagna) al civico 33/A e tramite ingresso e disimpegno al civico 33, rispettivamente comuni ai Lotti 2, 3 e 4 e ai Lotti 2 e 4.

L'immobile è stato costruito negli anni '40 e l'ultimo progetto edilizio approvato risale al 2002.

L'Allegato 1A contiene tutti i dati catastali dei beni del Lotto 1 (estratto di mappa, visura catastale, elenco subalterni, planimetria unità immobiliare e elaborato planimetrico).

L'allegato 2 è relativo alla visura camerale del debitore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,01 metri. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 294 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 30/12/2008 Voltura n. 862.1/2009 in atti dal 30/01/2009 (protocollo n. PS0017421) Repertorio n.: 28276 Rogante: NOT SPINAZZOLA Sede: FANO Registrazione: UU Sede: FANO n: 146 del 09/01/2009 MODIFICA DEI PATTI SOCIALI  
Coerenze: Il lotto 1 confina con: altre unità immobiliari appartenenti al debitore (Lotti 2, 3 e 4); altra proprietà privata; Viale Romagna.
- foglio 16 particella 294 sub. 7 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Bene comune non censibile (Ingresso) ai sub 10 (Lotto 1), 11 (Lotto 2), 12 (Lotto 3) e 13 (Lotto 4)
- foglio 16 particella 294 sub. 8 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Bene comune non censibile (Disimpegno) ai sub 10 (Lotto 1), 12 (Lotto 3) e 13 (Lotto 4)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (Seminterrato) piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro e Senigallia). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: non presenti.

#### SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
stadio	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
centro sportivo	nella media	
palestra	nella media	
piscina	nella media	
campo da calcio	nella media	
campo da tennis	nella media	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante su Viale Romagna	nella media	
ferrovia distante circa 2,5 Km (Stazione R.F.I. di Fano)	nella media	
superstrada distante circa 3,2 Km (S.G.C. "Fano-Grosseto")	nella media	
autostrada distante circa 5 Km (Autostrada A14 Svincolo "Fano")	nella media	
aeroporto distante circa 5,5 Km (Aeroporto Turistico di Fano)	nella media	
porto distante circa 1,8 Km (Porto Turistico di Fano)	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:

Bilocale situato al piano terra di una casa a schiera di complessivi tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, composto da un ingresso-soggiorno-angolo cottura, bagno con antibagno e camera da letto matrimoniale. L'accesso può avvenire sia direttamente da Viale Romagna (Civico 33/A) che utilizzando l'adiacente ingresso, di cui al Civico 33 in comune con i Lotti 2, 3 e 4, e del corridoio interno in comune con i Lotti 2 e 4.

La struttura portante è in muratura; i tamponamenti interni sono in laterizio intonacato e tinteggiato; i pavimenti in ceramica; le pareti del bagno e della zona ad angolo cottura sono rivestite; il bagno non è dotato di finestra.

L'infisso al Civico 33/A, composto da una vetrata con sovrastante sopraluce a vasistas e da una porta vetrata, così come la finestra della camera da letto sono in metallo verniciato; il portone d'ingresso al Civico 33 è in legno massello; la porta di accesso dal corridoio comune con i Lotti 2 e 4 è in legno tamburato verniciato; la finestra della camera da letto è dotata di persiane a due ante in legno verniciato.

Le utenze per luce e gas-metano sono di tipo autonomo mentre l'approvvigionamento idrico è in comune con i beni di cui ai Lotti 2, 3 e 4; è presente anche l'impianto per la ricezione televisiva; l'impianto di riscaldamento è composto da radiatori dislocati nei vari ambienti e la caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è situata all'interno del bagno; gli impianti sono tutti funzionanti.

Complessivamente lo stato manutentivo è discreto. Per una più ampia visione dell'immobile si rimanda sia alla planimetria con la consistenza riscontrata in fase di sopralluogo (Allegato 9A) che alla relativa documentazione fotografica (Allegato 10A).

Per quanto riguarda la classe energetica si rimanda all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) appositamente redatto (Allegato 11A).

La superficie commerciale del Lotto 1 è data dalla superficie al lordo delle murature perimetrali e di confine.

Per la superficie del bilocale è stato utilizzato il valore dichiarato nella visura catastale, ovvero 38,00 mq. e indice 100%.

Per l'ingresso comune con i Lotti 2, 3 e 4 (Civico 33), pari a 3,40 mq., è stato conteggiato 1/4 della superficie, ovvero 0,85 mq. ed è stato applicato un coefficiente riduttivo di indice 25%.

Per il disimpegno comune con i Lotti 2 e 4, pari a 9,36 mq., è stato conteggiato 1/3 della superficie, ovvero 3,12 mq. ed è stato applicato un coefficiente riduttivo di indice 25%.

#### CLASSE ENERGETICA:



[124,94 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2016-3691 registrata in data 02/02/2016

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bilocale	38,00	x	100 %	=	38,00
Ingresso comune con i Lotti 2, 3 e 4	0,85	x	25 %	=	0,21
Disimpegno comune con Lotti 2 e 4	3,12	x	25 %	=	0,78
<b>Totale:</b>	<b>41,97</b>				<b>38,99</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei beni del Lotto 1 è stata eseguita mediante la determinazione del valore medio espresso in mq. di unità abitative similari e derivante da:

- 1) valutazioni sintetiche comparative ricavate dai dati estratti dal sito internet

“[http://www.immobiliare.it/Pesaro\\_Urbino/agenzie\\_immobiliari-Fano.html](http://www.immobiliare.it/Pesaro_Urbino/agenzie_immobiliari-Fano.html)” dal quale sono stati desunti i valori medi immobiliari nella zona. Nel caso in essere il valore medio riscontrato è pari a circa 1.765,00 Euro/Mq.

2) mediante l'utilizzo della banca dati dell'Agenzia del Territorio sul sito internet “<http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>” per l'estrazione dei valori ufficiali della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Allegato 12). Nel caso in essere è stata utilizzato il valore medio indicato per la tipologia "Abitazioni civili" pari a 1.675,00 Euro/Mq.

Tenuto pertanto conto che i valori sopra citati non sono molto distanti tra loro, si ritiene che per la stima dei beni del Lotto 1 possa utilizzarsi la media aritmetica dei due valori sopra esposti, ovvero: Euro/Mq  $(1.765,00 + 1.675,00) : 2 =$  Euro/Mq 1.720,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,99 x 1.720,00 = **67.067,10**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 67.067,10**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 67.067,10**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 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	38,99	0,00	67.067,10	67.067,10
				<b>67.067,10 €</b>	<b>67.067,10 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.367,10**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 66.367,10</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2015

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a FANO Viale Romagna 33, quartiere Gimarra, della superficie commerciale di **58,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trilocale posto al piano terra di una casa a schiera su tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, con accesso diretto dalla pubblica via (Viale Romagna) tramite ingresso e disimpegno di cui al civico 33, rispettivamente comuni ai Lotti 1 ,3 e 4 e ai Lotti 1 e 4.

L'immobile è stato costruito negli anni '40 e l'ultimo progetto edilizio approvato risale al 2001.

L'Allegato 1B contiene tutti i dati catastali dei beni del Lotto 2 (estratto di mappa, visura catastale, elenco subalterni, planimetria unità immobiliare e elaborato planimetrico).

L'allegato 2 è relativo alla visura camerale del debitore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,97 metri. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 294 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 58 mq, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 30/12/2008 Voltura n. 862.1/2009 in atti dal 30/01/2009 (protocollo n. PS0017421) Repertorio n.: 28276 Rogante: NOT SPINAZZOLA Sede: FANO Registrazione: UU Sede: FANO n: 146 del 09/01/2009 MODIFICA DEI PATTI SOCIALI  
Coerenze: Il lotto 2 confina: con altre unità immobiliari appartenenti al debitore (Lotti 1, 3, 4 e 5); con altra proprietà privata; con strada privata (accesso da Viale Romagna)
- foglio 16 particella 294 sub. 7 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Bene comune non censibile (Ingresso) ai sub 10 (Lotto 1), 11 (Lotto 2), 12 (Lotto 3) e 13 (Lotto 4)
- foglio 16 particella 294 sub. 8 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Bene comune non censibile (Disimpegno) ai sub 10 (Lotto 1), 12 (Lotto 3) e 13 (Lotto 4)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (Seminterrato) piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>58,99 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 100.767,10</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 100.767,10</b>
Data della valutazione:	<b>16/02/2016</b>

### 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 21/09/2015, con scadenza il 30/09/2019, registrato il 07/10/2015 a Agenzia delle Entrate - Ufficio di Fano (PU) ai nn. 2372 Serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 350,00 Euro mensili.

Per il contratto di affitto stipulato tra le parti si rimanda all'Allegato 13A.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli e/o gravami oltre a quelli elencati nella Relazione Notarile Sostitutiva ai sensi Art. 567, comma 2, C.P.C. redatta dal Notaio Dott.ssa Annunziata Morico di Fano (PU) già presente agli atti e che si riallega (Allegato 3).

#### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/04/2013 ai nn. 649 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 67.500 Euro.

La presente iscrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5).

ipoteca **volontaria**, iscritta il 28/08/2014 ai nn. 1421 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 185.924,48 Euro.

La presente iscrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 ex Sub 4, Sub 5 e Sub 6 ora diventati Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5). Tale atto è in rinnovazione dell'Iscrizione ipotecaria n. 265 Reg. Part. del 16/02/1993, per Atto del Notaio Dalmazio Sgolacchia di Senigallia (AN) del 12/02/1993 Rep. 129200/14781.

##### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/08/2002 a firma di Avv. Fattori Giuseppe ai nn. 555/2002 rep. del Tribunale di Pesaro (PU) di repertorio, trascritta il 01/10/2001 ai nn. 7253 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento.

La presente iscrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 ex Sub 4, Sub 5 e Sub 6 ora diventati Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5).

pignoramento, stipulata il 27/01/2003 a firma di Avv. Fattori Giuseppe ai nn. 186/2003 rep. del

Tribunale di Pesaro (PU) di repertorio, trascritta il 01/03/2003 ai nn. 1505 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento. La presente trascrizione rettifica quella dell'Atto di Pignoramento del 06/08/2002 del Tribunale di Pesaro Rep. 555/2002 in quanto l'unità immobiliare n.1 è stata erroneamente descritta (Comune di Fano, Fg. 16 Mapp.le 94 Sub 4 anzichè Mapp.le 294 Sub 4)

pignoramento, stipulata il 08/04/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro ai nn. 1134 Rep. del Tribunale di Pesaro (PU) di repertorio, trascritta il 16/06/2015 a Pesaro - Ufficio Provinciale del Territorio ai nn. 3696 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento.

La presente trascrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5).

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

I lotti 1, 2 3 e 4 hanno in comune l'utenza idrica (presenza di un solo contatore) con ripartizione delle spese delle bollette.

Per quanto riguarda i vincoli paesaggistici, si rimanda al successivo paragrafo 7.2 "Situazione Urbanistica".

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/12/2008).  
SCRITTURA PRIVATA del 30/12/2008 Voltura n. 861.1/2009 in atti dal 30/01/2009 (protocollo n. PS0017421) Repertorio n.: 28276 Rogante: NOT. SPINAZZOLA Sede: FANO Registrazione: UU Sede: FANO n: 146 del 09/01/2009 MODIFICA DEI PATTI SOCIALI

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 12/02/1993 fino al 30/12/2008), con atto stipulato il 12/02/1993 a firma di Notaio Dott. Dalmazio Sgolacchia di Senigallia (AN) ai nn. rep. 129199/14780 di repertorio, trascritto il 16/02/1993 ai nn. 978 Reg. Part, in forza di Atto di compravendita

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione Edilizia e Paesaggistica **N. 974/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria Manutenzione, presentata il 23/06/1993 con il n. 24730 URB di protocollo,

rilasciata il 02/09/1993 con il n. 974/93 P.G. 24730/93 di protocollo.

Il progetto interessa tutte le unità immobiliari site in Comune di Fano e censite in Catasto al Fg. 16 Mapp.le 294 ed ora catastalmente distinte al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5) - Allegato 4A.

Autorizzazione Edilizia e Paesaggistica N. **331/95 - Variante alla 974/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria Manutenzione fabbricato - Variante alla Autorizzazione Edilizia e Paesaggistica nr. 974/93 del 02/09/1993, presentata il 16/03/1995, rilasciata il 31/08/1995 con il n. 331/95 P.G. 12743/95 di protocollo.

Il presente progetto di Variante ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2) e Sub 12 (Lotto 3) - Allegato 4B.

Concessione Edilizia e Autorizzazione Paesaggistica N. **803/96 - Variante alla 331/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione - Variante alla Autorizzazione Edilizia n. 331/95 del 31/08/1995, presentata il 10/06/1996 con il n. 26351 URB di protocollo.

Il presente progetto di Variante ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1) e Sub 11 (Lotto 2) - Allegato 4C Tale progetto di Variante pur se approvato non è mai stato ritirato

Concessione Edilizia ed Autorizzazione Paesaggistica N. **1174/01 - Variante alla 974/93 e alla 331/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato con suddivisione del piano terra in due unità immobiliari - , presentata il 05/07/2001 con il n. 34085 URB di protocollo, rilasciata il 01/07/2002 con il n. C.E. nr. 1174/01 di protocollo.

Il presente progetto di Variante ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1) e Sub 11 (Lotto 2) - Allegato 4D

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con delibera consiliare n. 34 del 19/02/2009 e con precisazioni introdotte dalle delibere: D.C.C. n. 125 del 20/04/2009; D.C.C. n. 19 del 03/02/2010; D.C.C. n. 119 del 22/05/2012, l'immobile ricade in zona B2.1 - Zone residenziali semisature a valle strada interquartieri (N.T.A.: Capitolo V - Zone Residenziali, Art. 23, 24, 28, 37). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone B2.1 sono zone residenziali semisature caratterizzate da differenti densità fondiariae, poste a valle della strada interquartieri in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati: UF (Utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq HMAX (Altezza massima degli edifici) = 9,50 ml IPE (Indice di permeabilità) = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità . Il Lotto 1 ricade nei seguenti vincoli definitivi: 1) Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 "Arzilla-Fosso Sejore" (Ex D.M. 25/08/1965) - N.T.A.: Capitolo XI Vincoli Speciali (Art. 77 e 80); 2) Area "B": Aree rilevanti per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche, caratteristico della regione (colline di San Biagio, Belgatto, Roncosambaccio, Sant'Andrea, Monte Giove, Prelato, Magliano) - N.T.A.: Sistema Paesistico-Ambientale, Capitolo VI, Sottosistemi Territoriali (Art. 23 e 24); Il lotto 1 infine ricade all'interno del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) nell'area E-04-0001 "Bacino del T. Arzilla" con Rischio di esondazione R4 (Rischio molto elevato). Per una più ampia visione del P.R.G. e Vincolistica esistente si rimanda alla seguente documentazione: a) Estratto della Zonizzazione del P.R.G. vigente del Comune di Fano (PU) - Allegato 5; b) Estratto della Vincolistica del P.R.G. vigente del Comune di Fano (PU) - Allegato 6; c) Estratto delle N.T.A. del P.R.G. vigente nel Comune di Fano (PU) - Allegato 7; d) Corografia del P.A.I. vigente e relative Norme Tecniche di Attuazione - Allegato 8.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Realizzazione di un nuovo vano tra il soggiorno-angolo cottura e la camera da letto; 2) Antibagno non realizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta urbanistica per la regolarizzazione dell'attuale stato di consistenza

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di regolarizzazione dell'attuale stato di consistenza: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Mancanza del nuovo vano realizzato tra il soggiorno-angolo cottura e la camera da letto; 2) Presenza dell'antibagno non realizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale per la regolarizzazione dell'attuale stato di consistenza

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento della planimetria catastale per la regolarizzazione dell'attuale stato di consistenza: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FANO VIALE ROMAGNA 33, QUARTIERE GIMARRA

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FANO Viale Romagna 33, quartiere Gimarra, della superficie commerciale di **58,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trilocale posto al piano terra di una casa a schiera su tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, con accesso diretto dalla pubblica via (Viale Romagna) tramite ingresso e disimpegno di cui al civico 33, rispettivamente comuni ai Lotti 1 ,3 e 4 e ai Lotti 1 e 4.

L'immobile è stato costruito negli anni '40 e l'ultimo progetto edilizio approvato risale al 2001.

L'Allegato 1B contiene tutti i dati catastali dei beni del Lotto 2 (estratto di mappa, visura catastale, elenco subalterni, planimetria unità immobiliare e elaborato planimetrico).

L'allegato 2 è relativo alla visura camerale del debitore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,97 metri. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 294 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 58 mq, rendita 151,84 Euro, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 30/12/2008 Voltura n. 862.1/2009 in atti dal 30/01/2009 (protocollo n. PS0017421) Repertorio n.: 28276 Rogante: NOT SPINAZZOLA Sede: FANO Registrazione: UU Sede: FANO n: 146 del 09/01/2009 MODIFICA DEI PATTI SOCIALI

Coerenze: Il lotto 2 confina: con altre unità immobiliari appartenenti al debitore (Lotti 1, 3, 4 e 5); con altra proprietà privata; con strada privata (accesso da Viale Romagna)

- foglio 16 particella 294 sub. 7 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Bene comune non censibile (Ingresso) ai sub 10 (Lotto 1), 11 (Lotto 2), 12 (Lotto 3) e 13 (Lotto 4)
- foglio 16 particella 294 sub. 8 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Bene comune non censibile (Disimpegno) ai sub 10 (Lotto 1), 12 (Lotto 3) e 13 (Lotto 4)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (Seminterrato) piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro e Senigallia). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: non presenti.

#### SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

campo da tennis

nella media 

#### COLLEGAMENTI

autobus distante su Viale Romagna

nella media 

ferrovia distante circa 2,5 Km (Stazione R.F.I. di Fano)

nella media 

superstrada distante circa 3,2 Km (S.G.C. "Fano-Grosseto")

nella media 

autostrada distante circa 5 Km (Autostrada A14 Svincolo "Fano")

nella media 

aeroporto distante circa 5,5 Km (Aeroporto Turistico di Fano)

nella media 

porto distante circa 1,8 Km (Porto Turistico di Fano)

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:

Trilocale situato al piano terra di una casa a schiera di complessivi tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, studio, camera da letto matrimoniale, disimpegno e bagno. L'accesso al trilocale avviene da Viale Romagna utilizzando l'ingresso di cui al Civico 33, in comune con i Lotti 1, 3 e 4, e del disimpegno in comune con i Lotti 1 e 4.

La struttura portante è in muratura; i tamponamenti interni sono in laterizio intonacato e tinteggiato; i pavimenti in ceramica e graniglia; le pareti del bagno e della zona ad angolo cottura sono rivestiti; tutti i vani ed il corridoio sono dotati di finestre; la copertura del trilocale è costituita da una terrazza praticabile facente capo al Lotto 3.

La porta di ingresso e le porte interne sono in legno; le finestre sono anch'esse in legno con sistema oscuranti costituiti da scuri sempre in legno.

Le utenze per luce e gas-metano sono di tipo autonomo mentre l'approvvigionamento idrico è in comune con i beni di cui ai Lotti 1, 3 e 4; è presente anche l'impianto per la ricezione televisiva; l'impianto di riscaldamento è composto da radiatori dislocati nei vari ambienti e la caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è situata nella zona giorno (angolo cottura); gli impianti sono tutti funzionanti.

Complessivamente lo stato manutentivo è discreto. Per una più ampia visione dell'immobile si rimanda sia alla planimetria con la consistenza riscontrata in fase di sopralluogo (Allegato 9B) che alla relativa documentazione fotografica (Allegato 10B).

Per quanto riguarda la classe energetica si rimanda all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) appositamente redatto (Allegato 11B).

La superficie commerciale del Lotto 2 è data dalla superficie al lordo delle murature perimetrali e di

confine.

Per la superficie del trilocale è stato utilizzato il valore dichiarato nella visura catastale, ovvero 58,00 mq. e indice 100%.

Per l'ingresso comune con i Lotti 1, 3 e 4 (Civico 33), pari a 3,40 mq., è stato conteggiato 1/4 della superficie, ovvero 0,85 mq. ed è stato applicato un coefficiente riduttivo di indice 25%.

Per il disimpegno comune con i Lotti 1 e 4, pari a 9,36 mq., è stato conteggiato 1/3 della superficie, ovvero 3,12 mq. ed è stato applicato un coefficiente riduttivo di indice 25%.

CLASSE ENERGETICA:



[294,58 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2016-3695 registrata in data 02/02/2016

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Trilocale	58,00	x	100 %	=	58,00
Ingresso comune ai Lotti 1, 3 e 4	0,85	x	25 %	=	0,21
Disimpegno comune con i Lotti 1 e 3	3,12	x	25 %	=	0,78
<b>Totale:</b>	<b>61,97</b>				<b>58,99</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei beni del Lotto 2 è stata eseguita mediante la determinazione del valore medio espresso al mq. di unità abitative similari e derivante da

1) valutazioni sintetiche comparative ricavate dai dati estratti dal sito internet "[http://www.immobiliare.it/Pesaro\\_Urbino/agenzie\\_immobiliari-Fano.html](http://www.immobiliare.it/Pesaro_Urbino/agenzie_immobiliari-Fano.html)" dal quale sono stati desunti i valori medi immobiliari nella zona. Nel caso in essere il valore medio riscontrato è pari a circa 1.765,00 Euro/Mq.

2) mediante l'utilizzo della banca dati dell'Agenzia del Territorio sul sito internet "<http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>" per l'estrazione dei valori ufficiali della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Allegato 12). Nel caso in essere è stata utilizzato il valore medio indicato per la tipologia "Abitazioni civili" pari a 1.675,00 Euro/Mq.

Tenuto pertanto conto che i valori sopra citati non sono molto distanti tra loro, si ritiene che per la stima dei beni del Lotto 2, che comprende anche la presenza del locatario, possa utilizzarsi la media aritmetica dei due valori sopra esposti, ovvero: Euro/Mq  $(1.765,00 + 1.675,00) : 2 =$  Euro/Mq 1.720,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,99 x 1.720,00 = **101.467,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 101.467,10**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 101.467,10**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	58,99	0,00	101.467,10	101.467,10
				<b>101.467,10 €</b>	<b>101.467,10 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 100.767,10**

**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: **€ 100.767,10**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2015

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a FANO Viale Romagna 33, quartiere Gimarra, della superficie commerciale di **82,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trilocale posto al piano primo di una casa a schiera di tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, con accesso diretto dalla pubblica via (Viale Romagna) tramite ingresso di cui al civico 33, comune ai Lotti 1, 2 e 4.

L'immobile è stato costruito negli anni '40 e l'ultimo progetto edilizio approvato risale al 2001.

L'Allegato 1C contiene tutti i dati catastali dei beni del Lotto 3 (estratto di mappa, visura catastale, elenco subalterni, planimetria unità immobiliare e elaborato planimetrico).

L'allegato 2 è relativo alla visura camerale del debitore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,80 metri. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 294 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 68 mq, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 30/12/2008 Voltura n. 862.1/2009 in atti dal 30/01/2009 (protocollo n. PS0017421) Repertorio n.: 28276 Rogante: NOT SPINAZZOLA Sede: FANO Registrazione: UU Sede: FANO n: 146 del 09/01/2009 MODIFICA DEI PATTI SOCIALI  
Coerenze: Il lotto 3 confina: con altre unità immobiliari appartenenti al debitore (Lotti 1, e 2); con altra proprietà privata.
- foglio 16 particella 294 sub. 7 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Sub 7: Bene comune non censibile (Ingresso) ai sub 10 (Lotto 1), 11 (Lotto 2), 12 (Lotto 3) e 13 (Lotto 4)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (Seminterrato) piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>82,71 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 150.036,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 150.036,75</b>
Data della valutazione:	<b>16/02/2016</b>

### 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 28/11/2014, con scadenza il 30/11/2018, registrato il 02/12/2014 a Agenzia delle Entrate - Ufficio di Fano (PU) ai nn. 1838 Serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 500,00 Euro mensili.

Per il contratto di affitto stipulato tra le parti si rimanda all'Allegato 13B.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli e/o gravami oltre a quelli elencati nella Certificazione Notarile Sostitutiva ai sensi Art. 567, comma 2, C.P.C. redatta dal Notaio Dott.ssa Annunziata Morico di Fano (PU) già presente agli atti e che si riallega (Allegato 3).

##### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/04/2013 ai nn. 649 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 67.500 Euro.

La presente iscrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5).

ipoteca **volontaria**, iscritta il 28/08/2014 ai nn. 1421 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 185.924,48 Euro.

La presente iscrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 ex Sub 4, Sub 5 e Sub 6 ora diventati Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5). Tale atto è in rinnovazione dell'Iscrizione ipotecaria n. 265 Reg. Part. del 16/02/1993, per Atto del Notaio Dalmazio Sgolacchia di Senigallia (AN) del 12/02/1993 Rep. 129200/14781.

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/08/2002 a firma di Avv. Fattori Giuseppe ai nn. 555/2002 rep. del Tribunale di Pesaro (PU) di repertorio, trascritta il 01/10/2001 ai nn. 7253 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento.

La presente iscrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 ex Sub 4, Sub 5 e Sub 6 ora diventati Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5).

pignoramento, stipulata il 27/01/2003 a firma di Avv. Fattori Giuseppe ai nn. 186/2003 rep. del Tribunale di Pesaro (PU) di repertorio, trascritta il 01/03/2003 ai nn. 1505 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento.

La presente trascrizione rettifica quella dell'Atto di Pignoramento del 06/08/2002 del Tribunale di Pesaro Rep. 555/2002 in quanto l'unità immobiliare n.1 è stata erroneamente descritta (Comune di

Fano, Fg. 16 Mapp.le 94 Sub 4 anzichè Mapp.le 294 Sub 4)

pignoramento, stipulata il 08/04/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro ai nn. 1134 Rep. del Tribunale di Pesaro (PU) di repertorio, trascritta il 16/06/2015 a Pesaro - Ufficio Provinciale del Territorio ai nn. 3696 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento.

La presente trascrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5).

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**

Ulteriori avvertenze:

I lotti 1, 2 3 e 4 hanno in comune l'utenza idrica (presenza di un solo contatore) con ripartizione delle spese delle bollette.

Per quanto riguarda i vincoli paesaggistici, si rimanda al successivo paragrafo 7.2 "Situazione Urbanistica".

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/12/2008).

SCRITTURA PRIVATA del 30/12/2008 Voltura n. 861.1/2009 in atti dal 30/01/2009 (protocollo n. PS0017421) Repertorio n.: 28276 Rogante: NOT. SPINAZZOLA Sede: FANO Registrazione: UU Sede: FANO n: 146 del 09/01/2009 MODIFICA DEI PATTI SOCIALI

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 12/02/1993 fino al 30/12/2008), con atto stipulato il 12/02/1993 a firma di Notaio Dott. Dalmazio Sgolacchia di Senigallia (AN) ai nn. rep. 129199/14780 di repertorio, trascritto il 16/02/1993 ai nn. 978 Reg. Part. in forza di Atto di compravendita

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione Edilizia e Paesaggistica N. **974/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria Manutenzione, presentata il 23/06/1993 con il n. 24730 URB di protocollo, rilasciata il 02/09/1993 con il n. 974/93 P.G. 24730/93 di protocollo.

Il progetto interessa tutte le unità immobiliari site in Comune di Fano e censite in Catasto al Fg. 16 Mapp.le 294 ed ora catastalmente distinte al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5) - Allegato 4A.

Autorizzazione Edilizia e Paesaggistica N. **331/95 - Variante alla 974/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria Manutenzione fabbricato - Variante alla Autorizzazione Edilizia e Paesaggistica nr. 974/93 del 02/09/1993, presentata il 16/03/1995, rilasciata il 31/08/1995 con il n. 331/95 P.G. 12743/95 di protocollo.

Il presente progetto di Variante ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2) e Sub 12 (Lotto 3) - Allegato 4B.

Concessione Edilizia e Autorizzazione Paesaggistica N. **803/96 - Variante alla 331/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione - Variante alla Autorizzazione Edilizia n. 331/95 del 31/08/1995, presentata il 10/06/1996 con il n. 26351 URB di protocollo.

Il presente progetto di Variante ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1) e Sub 11 (Lotto 2) - Allegato 4C. Tale progetto di Variante pur se approvato non è mai stato ritirato

Concessione Edilizia ed Autorizzazione Paesaggistica N. **1174/01 - Variante alla 974/93 e alla 331/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato con suddivisione del piano terra in due unità immobiliari - , presentata il 05/07/2001 con il n. 34085 URB di protocollo, rilasciata il 01/07/2002 con il n. C.E. nr. 1174/01 di protocollo.

Il presente progetto di Variante ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1) e Sub 11 (Lotto 2) - Allegato 4D. Tale progetto, che sostituisce quello relativo alla Pratica Edilizia 803/96, conferma l'arretramento del parapetto della zona terrazzata dal confine per eliminare la servitù di veduta su altra proprietà.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con delibera consiliare n. 34 del 19/02/2009 e con precisazioni introdotte dalle delibere: D.C.C. n. 125 del 20/04/2009; D.C.C. n. 19 del 03/02/2010; D.C.C. n. 119 del 22/05/2012, l'immobile ricade in zona B2.1 - Zone residenziali semisature a valle strada interquartieri (N.T.A.: Capitolo V - Zone Residenziali, Art. 23, 24, 28, 37). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone B2.1 sono zone residenziali semisature caratterizzate da differenti densità fondiariae, poste a valle della strada interquartieri in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati: UF (Utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq HMAX (Altezza massima degli edifici) = 9,50 ml IPE (Indice di permeabilità) = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità . Il Lotto 1 ricade nei seguenti vincoli definitivi: 1) Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 "Arzilla-Fosso Sejore" (Ex D.M. 25/08/1965) - N.T.A.: Capitolo XI Vincoli Speciali (Art. 77 e 80); 2) Area "B": Aree rilevanti per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche, caratteristico della regione (colline di San Biagio, Belgatto, Roncosambaccio, Sant'Andrea, Monte Giove, Prelato, Magliano) - N.T.A.: Sistema Paesistico-Ambientale, Capitolo VI, Sottosistemi Territoriali (Art. 23 e 24); Il lotto 1 infine ricade all'interno del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) nell'area E-04-0001 "Bacino del T. Arzilla" con Rischio di esondazione R4 (Rischio molto elevato). Per una più ampia visione del P.R.G. e Vincolistica esistente si rimanda alla seguente documentazione: a) Estratto della Zonizzazione del P.R.G. vigente del Comune di Fano (PU) - Allegato 5; b) Estratto della Vincolistica del P.R.G. vigente del Comune di Fano (PU) - Allegato 6; c) Estratto delle N.T.A. del P.R.G. vigente nel Comune di Fano (PU) - Allegato 7; d) Corografia del P.A.I. vigente e relative Norme Tecniche di Attuazione - Allegato 8.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Il parapetto della zona terrazzata posta sul retro e a confine con altra proprietà non è stato collocato alla distanza prescritta con i vari progetti approvati

nel corso del tempo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e ricostruzione parapetto esistente per ricollocazione alla corretta distanza

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e ricostruzione parapetto: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FANO VIALE ROMAGNA 33, QUARTIERE GIMARRA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FANO Viale Romagna 33, quartiere Gimarra, della superficie commerciale di **82,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trilocale posto al piano primo di una casa a schiera di tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, con accesso diretto dalla pubblica via (Viale Romagna) tramite ingresso di cui al civico 33, comune ai Lotti 1, 2 e 4.

L'immobile è stato costruito negli anni '40 e l'ultimo progetto edilizio approvato risale al 2001.

L'Allegato 1C contiene tutti i dati catastali dei beni del Lotto 3 (estratto di mappa, visura catastale, elenco subalterni, planimetria unità immobiliare e elaborato planimetrico).

L'allegato 2 è relativo alla visura camerale del debitore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,80 metri. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 294 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 68 mq, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 30/12/2008 Voltura n. 862.1/2009 in atti dal 30/01/2009 (protocollo n. PS0017421) Repertorio n.: 28276 Rogante: NOT SPINAZZOLA Sede: FANO Registrazione: UU Sede: FANO n: 146 del 09/01/2009 MODIFICA DEI PATTI SOCIALI  
Coerenze: Il lotto 3 confina: con altre unità immobiliari appartenenti al debitore (Lotti 1, e 2); con altra proprietà privata.
- foglio 16 particella 294 sub. 7 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Sub 7: Bene comune non censibile (Ingresso) ai sub 10 (Lotto 1), 11 (Lotto 2), 12 (Lotto 3) e 13 (Lotto 4)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (Seminterrato) piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro e Senigallia). Il traffico nella zona è

sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: non presenti.

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante su Viale Romagna	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 2,5 Km (Stazione R.F.I. di Fano)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante circa 3,2 Km (S.G.C. "Fano-Grosseto")	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 5 Km (Autostrada A14 Svincolo "Fano")	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante circa 5,5 Km (Aeroporto Turistico di Fano)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante circa 1,8 Km (Porto Turistico di	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Fano)

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:

Trilocale situato al piano primo di una casa a schiera di complessivi tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, composto da cucina-soggiorno, camera da letto matrimoniale, sbroglio, corridoio e bagno. L'accesso al trilocale avviene tramite una scala interna esclusiva che parte dalla zona di ingresso comune con i Lotti 1, 2 e 4 (Civico 33 di Viale Romagna).

La struttura portante è in muratura; i tamponamenti interni sono in laterizio intonacato e tinteggiato; i pavimenti in ceramica; le pareti del bagno e della zona ad angolo cottura sono rivestiti; tutti i vani sono dotati di finestra mentre nella cucina-soggiorno è presente una porta finestra; sul retro del trilocale è presente una grande terrazza praticabile con parapetto metallico, con accesso diretto dalla porta finestra della cucina e che funge anche da copertura al trilocale di cui al Lotto 2; la copertura è costituita da un tetto a due falde con struttura portante in legno e manto in coppi di laterizio.

La porta di ingresso e quelle interne sono in legno massello; solo le finestre della camera da letto e dello sbroglio sono dotate di sistemi oscuranti costituiti da scuri in legno. Le utenze per luce e gas-metano sono di tipo autonomo mentre l'approvvigionamento idrico è in comune con i beni di cui ai Lotti 1, 2 e 4; è presente anche l'impianto per la ricezione televisiva; l'impianto di riscaldamento è composto da radiatori dislocati nei vari ambienti; gli impianti sono tutti funzionanti.

Complessivamente lo stato manutentivo è discreto. Per una più ampia visione dell'immobile si rimanda sia alla planimetria con la consistenza riscontrata in fase di sopralluogo (Allegato 9C) che alla relativa documentazione fotografica (Allegato 10C).

Per quanto riguarda la classe energetica si rimanda all'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) appositamente redatto (Allegato 11C).

La superficie commerciale del Lotto 3 è data dalla superficie al lordo delle murature perimetrali e di confine.

Per la superficie del trilocale è stato utilizzato il valore dichiarato nella visura catastale, ovvero 68,00 mq. e indice 100%.

Per l'ingresso comune al Piano Terra con i Lotti 1, 2 e 4 (Civico 33), pari a 3,40 mq., è stato conteggiato 1/4 della superficie, ovvero 0,85 mq. ed è stato applicato un coefficiente riduttivo di indice 25%.

Al terrazzo praticabile sul retro, pari a 58,00 mq, è stato applicato un coefficiente riduttivo di indice 25%.

CLASSE ENERGETICA:



[105,68 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 2016-3698 registrata in data 02/02/2016

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Trilocale	68,00	x	100 %	=	68,00
Ingresso comune ai Lotti 1, 2 e 4	0,85	x	25 %	=	0,21
Terrazzo praticabile	58,00	x	25 %	=	14,50
<b>Totale:</b>	<b>126,85</b>				<b>82,71</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei beni del Lotto 3 è stata eseguita mediante la determinazione del valore medio espresso al mq. di unità abitative simili e derivante da:

1) valutazioni sintetiche comparative ricavate dai dati estratti dal sito internet "[http://www.immobiliare.it/Pesaro\\_Urbino/agenzie\\_immobiliari-Fano.html](http://www.immobiliare.it/Pesaro_Urbino/agenzie_immobiliari-Fano.html)" dal quale sono stati desunti i valori medi immobiliari nella zona. Nel caso in essere il valore medio riscontrato è pari a circa 1.765,00 Euro/Mq.

2) mediante l'utilizzo della banca dati dell'Agenzia del Territorio sul sito internet "<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>" per l'estrazione dei valori ufficiali della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Allegato 12). Nel caso in essere è stata utilizzato il valore medio indicato per la tipologia "Abitazioni civili" pari a 1.675,00 Euro/Mq.

Tenuto pertanto conto che i valori sopra citati non sono molto distanti tra loro, si ritiene che per la stima dei beni del Lotto 3, che comprende anche l'apresenza del locatario, possa utilizzarsi la media aritmetica dei due valori sopra esposti, ovvero:  $\text{Euro/Mq } (1.765,00 + 1.675,00) : 2 = \text{Euro/Mq } 1.720,00$ .

Visto che il bene oggetto di pignoramento risulta essere posto al primo piano rispetto il livello stradale esistente (Viale Romagna), si ritiene congruo inserire nel caso in essere anche un coefficiente maggiorativo di piano e pari a 100 Euro/Mq.

Pertanto la stima finale per i beni del Lotto 3 sarà pari ad  $\text{Euro/Mq } (1.720,00 + 100,00) = \text{Euro/Mq } 1.820,00$ .

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,71 x 1.820,00 = **150.536,75**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 150.536,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 150.536,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	82,71	0,00	150.536,75	150.536,75
				<b>150.536,75 €</b>	<b>150.536,75 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 150.036,75**

**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: **€ 150.036,75**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2015

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A cantina** a FANO Viale Romagna 33, quartiere Gimarra, della superficie commerciale di **64,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Spazi destinati a sbrogli-ripostigli posti al piano seminterrato di una casa a schiera a tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, con accesso diretto dalla pubblica via (Viale Romagna) tramite ingresso e disimpegno di cui al civico 33, comune ai Lotti 1, 2 e 3 e 4 e ai Lotti 1 e 2, e da strada privata (accesso da Viale Romagna) tramite zona scoperta e loggia coperta, comune al Lotto 5.

L'immobile è stato costruito negli anni '40 e l'ultimo progetto edilizio approvato risale al 1993.

L'Allegato 1D contiene tutti i dati catastali dei beni del Lotto 4 (estratto di mappa, visura catastale, elenco subalterni, planimetria unità immobiliare e elaborato planimetrico).

L'allegato 2 è relativo alla visura camerale del debitore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,10 metri. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 294 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 46 mq, rendita 154,42 Euro, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 30/12/2008 Voltura n. 862.1/2009 in atti dal 30/01/2009 (protocollo n. PS0017421) Repertorio n.: 28276 Rogante: NOT SPINAZZOLA Sede: FANO Registrazione: UU Sede: FANO n: 146 del 09/01/2009 MODIFICA DEI PATTI SOCIALI  
Coerenze: Il lotto 4 confina: con altre unità immobiliari appartenenti al debitore (Lotti 1, 2 e 5); con altre proprietà private, con stradina privata (accesso da Viale Romagna)
- foglio 16 particella 294 sub. 7 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Sub 7: Bene comune non censibile (Ingresso) ai sub 10 (Lotto 1), 11 (Lotto 2), 12 (Lotto 3) e 13 (Lotto 4)
- foglio 16 particella 294 sub. 8 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Sub 8: Bene comune non censibile (Disimpegno) ai sub 10 (Lotto 1), 12 (Lotto 3) e 13 (Lotto 4)
- foglio 16 particella 294 sub. 9 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna s.n.c., piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Sub 8: Bene comune non censibile (Scoperto e Loggia) ai sub 13 (Lotto 4) e 14 (Lotto 5)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (Seminterrato) piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**64,95 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 55.858,29</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 55.858,29</b>
Data della valutazione:	<b>16/02/2016</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli e/o gravami oltre a quelli elencati nella Relazione Notarile Sostitutiva ai sensi Art. 567, comma 2, C.P.C. redatta dal Notaio Dott.ssa Annunziata Morico di Fano (PU) già presente agli atti e che si riallega (Allegato 3).

#### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/04/2013 ai nn. 649 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 67.500 Euro.

La presente iscrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5).

ipoteca **volontaria**, iscritta il 28/08/2014 ai nn. 1421 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 185.924,48 Euro.

La presente iscrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 ex Sub 4, Sub 5 e Sub 6 ora diventati Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5). Tale atto è in rinnovazione dell'Iscrizione ipotecaria n. 265 Reg. Part. del 16/02/1993, per Atto del Notaio Dalmazio Sgolacchia di Senigallia (AN) del 12/02/1993 Rep. 129200/14781.

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/08/2002 a firma di Avv. Fattori Giuseppe ai nn. 555/2002 rep. del Tribunale di Pesaro (PU) di repertorio, trascritta il 01/10/2001 ai nn. 7253 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento.

La presente iscrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 ex Sub 4, Sub 5 e Sub 6 ora diventati Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5).

pignoramento, stipulata il 27/01/2003 a firma di Avv. Fattori Giuseppe ai nn. 186/2003 rep. del Tribunale di Pesaro (PU) di repertorio, trascritta il 01/03/2003 ai nn. 1505 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento. La presente trascrizione rettifica quella dell'Atto di Pignoramento del 06/08/2002 del Tribunale di Pesaro Rep. 555/2002 in quanto l'unità immobiliare n.1 è stata erroneamente descritta (Comune di Fano, Fg. 16 Mapp.le 94 Sub 4 anzichè Mapp.le 294 Sub 4)

pignoramento, stipulata il 08/04/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro ai nn. 1134 Rep. del Tribunale di Pesaro (PU) di repertorio, trascritta il 16/06/2015 a Pesaro - Ufficio Provinciale del Territorio ai nn. 3696 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento.

La presente trascrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5).

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

Ulteriori avvertenze:

I lotti 1, 2 3 e 4 hanno in comune l'utenza idrica (presenza di un solo contatore) con ripartizione delle spese delle bollette.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/12/2008).

SCRITTURA PRIVATA del 30/12/2008 Voltura n. 861.1/2009 in atti dal 30/01/2009 (protocollo n. PS0017421) Repertorio n.: 28276 Rogante: NOT. SPINAZZOLA Sede: FANO Registrazione: UU Sede: FANO n: 146 del 09/01/2009 MODIFICA DEI PATTI SOCIALI

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 12/02/1993 fino al 30/12/2008), con atto stipulato il 12/02/1993 a firma di Notaio Dott. Dalmazio Sgolacchia di Senigallia (AN) ai nn. rep. 129199/14780 di repertorio, trascritto il 16/02/1993 ai nn. 978 Reg. Part, in forza di Atto di compravendita

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione Edilizia e Paesaggistica N. **974/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria Manutenzione, presentata il 23/06/1993 con il n. 24730 URB di protocollo, rilasciata il 02/09/1993 con il n. 974/93 P.G. 24730/93 di protocollo.

Il progetto interessa tutte le unità immobiliari site in Comune di Fano e censite in Catasto al Fg. 16 Mapp.le 294 ed ora catastalmente distinte al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5) - Allegato 4A .

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con delibera consiliare n. 34 del 19/02/2009 e con precisazioni introdotte dalle delibere: D.C.C. n. 125 del 20/04/2009; D.C.C. n. 19 del 03/02/2010; D.C.C. n. 119 del 22/05/2012, l'immobile ricade in zona B2.1 - Zone residenziali semisature a valle strada interquartieri (N.T.A.: Capitolo V - Zone Residenziali, Art. 23, 24, 28, 37). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone B2.1 sono zone residenziali semisature caratterizzate da differenti densità fondiariae, poste a valle della strada interquartieri in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati: UF (Utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq HMAX (Altezza massima degli edifici) = 9,50 ml IPE (Indice di permeabilità) = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità . Il Lotto 1 ricade nei seguenti vincoli definitivi: 1) Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 "Arzilla-Fosso Sejore" (Ex D.M. 25/08/1965) - N.T.A.: Capitolo XI Vincoli Speciali (Art. 77 e 80); 2) Area "B": Aree rilevanti per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche, caratteristico della regione (colline di San Biagio, Belgatto, Roncosambaccio, Sant'Andrea, Monte Giove, Prelato, Magliano) - N.T.A.: Sistema Paesistico-Ambientale, Capitolo VI, Sottosistemi Territoriali (Art. 23 e 24); Il lotto 1 infine ricade all'interno del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) nell'area E-04-0001 "Bacino del T. Arzilla" con Rischio di esondazione R4 (Rischio molto elevato). Per una più ampia visione del P.R.G. e Vincolistica esistente si rimanda alla seguente documentazione: a) Estratto della Zonizzazione del P.R.G. vigente del Comune di Fano (PU) - Allegato 5; b) Estratto della Vincolistica del P.R.G. vigente del Comune di Fano (PU) - Allegato 6; c) Estratto delle N.T.A. del P.R.G. vigente nel Comune di Fano (PU) - Allegato 7; d) Corografia del P.A.I. vigente e relative Norme Tecniche di Attuazione - Allegato 8.

## 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 FANO VIALE ROMAGNA 33, QUARTIERE GIMARRA

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a FANO Viale Romagna 33, quartiere Gimarra, della superficie commerciale di **64,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Spazi destinati a sbrogli-ripostigli posti al piano seminterrato di una casa a schiera a tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, con accesso diretto dalla pubblica via (Viale Romagna) tramite ingresso e disimpegno di cui al civico 33, comune ai Lotti 1, 2 e 3 e 4 e ai Lotti 1 e 2, e da strada privata (accesso da Viale Romagna) tramite zona scoperta e loggia coperta, comune al Lotto 5.

L'immobile è stato costruito negli anni '40 e l'ultimo progetto edilizio approvato risale al 1993.

L'Allegato 1D contiene tutti i dati catastali dei beni del Lotto 4 (estratto di mappa, visura catastale, elenco subalterni, planimetria unità immobiliare e elaborato planimetrico).

L'allegato 2 è relativo alla visura camerale del debitore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,10 metri. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 294 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 46 mq, rendita 154,42 Euro, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 30/12/2008 Voltura n. 862.1/2009 in atti dal 30/01/2009 (protocollo n. PS0017421) Repertorio n.: 28276 Rogante: NOT SPINAZZOLA Sede: FANO Registrazione: UU Sede: FANO n: 146 del 09/01/2009 MODIFICA DEI PATTI SOCIALI  
Coerenze: Il lotto 4 confina: con altre unità immobiliari appartenenti al debitore (Lotti 1, 2 e 5); con altre proprietà private, con stradina privata (accesso da Viale Romagna)
- foglio 16 particella 294 sub. 7 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Sub 7: Bene comune non censibile (Ingresso) ai sub 10 (Lotto 1), 11 (Lotto 2), 12 (Lotto 3) e 13 (Lotto 4)
- foglio 16 particella 294 sub. 8 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna 33/A, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Sub 8: Bene comune non censibile (Disimpegno) ai sub 10 (Lotto 1), 12 (Lotto 3) e 13 (Lotto 4)
- foglio 16 particella 294 sub. 9 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna s.n.c., piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Sub 8: Bene comune non censibile (Scoperto e Loggia) ai sub 13 (Lotto 4) e 14 (Lotto 5)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (Seminterrato) piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro e Senigallia). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: non presenti.

#### SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante su Viale Romagna	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 2,5 Km (Stazione R.F.I. di Fano)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante circa 3,2 Km (S.G.C. "Fano-Grosseto")	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 5 Km (Autostrada A14 Svincolo "Fano")	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante circa 5,5 Km (Aeroporto Turistico di Fano)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante circa 1,8 Km (Porto Turistico di Fano)	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:

Locali ad uso broglio e ripostiglio situati al piano seminterrato di una casa a schiera di complessivi tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, composto complessivamente da tre vani, un corridoio di distribuzione ed una scala interna esclusiva di collegamento con il piano terra. L'accesso a tale piano può avvenire da Viale Romagna utilizzando l'ingresso di cui al Civico 33, in comune con i Lotti 1, 2 e 3 e il disimpegno in comune con i Lotti 1 e 2 oppure da stradina privata (accesso da Viale Romagna) tramite zona scoperta e loggia coperta, entrambi in comune con il Lotto 5.

Non è stato possibile visitare internamente i vani in quanto completamente occupati da beni materiali di proprietà del debitore.

La struttura portante è in muratura piena; i tamponamenti interni sono in laterizio intonacato e tinteggiato; il pavimento del corridoio è in graniglia/ceramica; i gradini della scala interna esclusiva sono stati ricoperti con moquette.

La porta di accesso dal disimpegno in comune con i beni dei Lotti 1 e 2 così come quella di accesso dalla loggia in comune con il Lotto 5 è in legno massello; le porte interne sono in legno tamburato; il vano seminterrato prospiciente su Viale Romagna è dotato di una bocca di lupo con finestra in legno; il vano prospiciente la loggia e lo scoperto esterno comune con il Lotto 5 è dotato di portoncino in legno contenente una piccola vetrata fissa centrale; il vano prospiciente la loggia coperta è dotato di finestra in legno.

Le utenze per luce e gas-metano sono di tipo autonomo mentre l'approvvigionamento idrico è in comune con i beni di cui ai Lotti 1, 2 e 3; è presente anche l'impianto per la ricezione televisiva; l'impianto di riscaldamento è composto da radiatori dislocati nei vari ambienti e la caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è situata all'esterno; gli impianti sono tutti funzionanti.

Complessivamente lo stato manutentivo è discreto. Per una più ampia visione dell'immobile si rimanda sia alla planimetria con la consistenza riscontrata in fase di sopralluogo (Allegato 9D) che alla relativa documentazione fotografica (Allegato 10D).

Per quanto riguarda la classe energetica, ai sensi dell'Appendice A "Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.", lettera d) del D.M. 26 Giugno 2015, il piano seminterrato non necessita di Attestato di Prestazione Energetica, come da dichiarazione di esclusione redatta dallo scrivente C.T.U. - Allegato 11D.

La superficie commerciale del Lotto 4 è data dalla superficie al lordo delle murature perimetrali e di confine.

Per la superficie del piano seminterrato è stato utilizzato il valore dichiarato nella visura catastale, ovvero 62,00 mq. ed indice 100%.

Per l'ingresso comune al Piano Terra con i Lotti 1, 2 e 3 (Civico 33), pari a 3,40 mq., è stato conteggiato 1/4 della superficie, ovvero 0,85 mq. ed è stato applicato un coefficiente riduttivo di indice 25%.

Per il disimpegno comune al Piano Terra con i Lotti 1 e 2, pari a 9,36 mq., è stato conteggiato 1/3 della superficie, ovvero 3,12 mq. ed è stato applicato un coefficiente riduttivo di indice 25%.

Per la loggia coperta comune con il Lotto 5, pari a 6,40 mq., è stato conteggiato 1/2 della superficie, ovvero 3,20 mq., al quale è stato poi applicato un coefficiente riduttivo di indice 35%.

Per la zona scoperta comune con il Lotto 5, pari a 16,78 mq., è stato conteggiato 1/2 della superficie, ovvero 8,39 mq., al quale è stato poi applicato un coefficiente riduttivo di indice 10%.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Seminterrato	62,00	x	100 %	=	62,00
Ingresso comune con i Lotti 1, 2 e 3	0,85	x	25 %	=	0,21
Disimpegno comune Lotti 1 e 2	3,12	x	25 %	=	0,78
Loggia coperta comune con					

Lotto 5	3,20	x	35 %	=	1,12
Zona scoperta comune con Lotto 5	8,39	x	10 %	=	0,84
<b>Totale:</b>	<b>77,56</b>				<b>64,95</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dei beni del Lotto 4 la metodologia utilizzata si è basata sulla determinazione del valore medio espresso al mq. di unità abitative per civile abitazione similari a quella dove sono inseriti i beni oggetto del pignoramento al quale è stato poi successivamente applicato un coefficiente riduttivo in quanto trattasi di beni accessori.

Tale valore medio deriva da:

1) valutazioni sintetiche comparative ricavate dai dati estratti dal sito internet "[http://www.immobiliare.it/Pesaro\\_Urbino/agenzie\\_immobiliari-Fano.html](http://www.immobiliare.it/Pesaro_Urbino/agenzie_immobiliari-Fano.html)" dal quale sono stati desunti i valori medi immobiliari nella zona. Nel caso in essere il valore medio riscontrato è pari a circa 1.765,00 Euro/Mq.

2) mediante l'utilizzo della banca dati dell'Agenzia del Territorio sul sito internet "<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>" per l'estrazione dei valori ufficiali della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Allegato 12). Nel caso in essere è stata utilizzato il valore medio indicato per la tipologia "Abitazioni civili" pari a 1.675,00 Euro/Mq.

Tenuto pertanto conto che i valori sopra citati non sono molto distanti tra loro, si ritiene che per la stima dei beni del Lotto 4 possa utilizzarsi la media aritmetica dei due valori sopra esposti, ovvero: Euro/Mq  $(1.765,00 + 1.675,00) : 2 =$  Euro/Mq 1.720,00.

Trattandosi di beni accessori si ritiene congruo che il coefficiente riduttivo da applicare abbia indice 50%.

Pertanto la stima finale per i beni del Lotto 4 sarà pari ad Euro/Mq  $(1.720,00 \times 50\%) =$  Euro/Mq 860,00.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,95 x 860,00 = **55.858,29**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.858,29**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.858,29**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 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	cantina	64,95	0,00	55.858,29	55.858,29
				<b>55.858,29 €</b>	<b>55.858,29 €</b>

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: **€ 55.858,29**

#### **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: **€ 55.858,29**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2015

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** box doppio a FANO Viale Romagna s.n.c., quartiere Gimarra, della superficie commerciale di **40,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Garage posto al piano seminterrato di una casa a schiera a tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, con ingresso carrabile situato su una strada privata (accesso da Viale Romagna) ed ingresso pedonale tramite zona scoperta e loggia coperta, comune con il Lotto 4.

L'immobile è stato costruito negli anni '40 e l'ultimo progetto edilizio approvato risale al 1993.

L'Allegato 1E contiene tutti i dati catastali dei beni del Lotto 5 (estratto di mappa, visura catastale, elenco subalterni, planimetria unità immobiliare e elaborato planimetrico).

L'allegato 2 è relativo alla visura camerale del debitore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,20 metri. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 294 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 39 mq, rendita 151,06 Euro, indirizzo catastale: Viale della Romagna s.n.c., piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 30/12/2008 Voltura n. 862.1/2009 in atti dal 30/01/2009 (protocollo n. PS0017421) Repertorio n.: 28276 Rogante: NOT SPINAZZOLA Sede: FANO Registrazione: UU Sede: FANO n: 146 del 09/01/2009 MODIFICA DEI PATTI SOCIALI  
Coerenze: Il lotto 4 confina: con altre unità immobiliari appartenenti al debitore (Lotti 3 e 4); con altre proprietà private, con stradina privata (accesso da Viale Romagna)
- foglio 16 particella 294 sub. 9 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna s.n.c., piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Sub 8: Bene comune non censibile (Scoperto e Loggia) ai sub 13 (Lotto 4) e 14 (Lotto 5)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (Seminterrato) piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>40,96 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 35.224,74</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 35.224,74</b>
Data della valutazione:	<b>16/02/2016</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli e/o gravami oltre a quelli elencati nella Relazione Notarile Sostitutiva ai sensi Art. 567, comma 2, C.P.C. redatta dal Notaio Dott.ssa Annunziata Morico di Fano (PU) già presente agli atti e che si riallega (Allegato 3).

##### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 16/04/2013 ai nn. 649 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 67.500 Euro.

La presente iscrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5).

ipoteca **volontaria**, iscritta il 28/08/2014 ai nn. 1421 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 185.924,48 Euro.

La presente iscrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 ex Sub 4, Sub 5 e Sub 6 ora diventati Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5). Tale atto è in rinnovazione dell'Iscrizione ipotecaria n. 265 Reg. Part. del 16/02/1993, per Atto del Notaio Dalmazio Sgolacchia di Senigallia (AN) del 12/02/1993 Rep. 129200/14781.

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/08/2002 a firma di Avv. Fattori Giuseppe ai nn. 555/2002 rep. del Tribunale di Pesaro (PU) di repertorio, trascritta il 01/10/2001 ai nn. 7253 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento.

La presente iscrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 ex Sub 4, Sub 5 e Sub 6 ora diventati Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5).

pignoramento, stipulata il 27/01/2003 a firma di Avv. Fattori Giuseppe ai nn. 186/2003 rep. del Tribunale di Pesaro (PU) di repertorio, trascritta il 01/03/2003 ai nn. 1505 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento.

La presente trascrizione rettifica quella dell'Atto di Pignoramento del 06/08/2002 del Tribunale di Pesaro Rep. 555/2002 in quanto l'unità immobiliare n.1 è stata erroneamente descritta (Comune di Fano, Fg. 16 Mapp.le 94 Sub 4 anzichè Mapp.le 294 Sub 4)

pignoramento, stipulata il 08/04/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro ai nn. 1134 Rep. del Tribunale di Pesaro (PU) di repertorio, trascritta il 16/06/2015 a Pesaro - Ufficio Provinciale del Territorio ai nn. 3696 Reg. Part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento.

La presente trascrizione ha per oggetto gli immobili siti in Comune di Fano e censiti al N.C.F. al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5).

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**

Ulteriori avvertenze:

Per quanto riguarda i vincoli paesaggistici, si rimanda al successivo paragrafo 7.2 "Situazione Urbanistica".

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/12/2008).

SCRITTURA PRIVATA del 30/12/2008 Voltura n. 861.1/2009 in atti dal 30/01/2009 (protocollo n. PS0017421) Repertorio n.: 28276 Rogante: NOT. SPINAZZOLA Sede: FANO Registrazione: UU Sede: FANO n: 146 del 09/01/2009 MODIFICA DEI PATTI SOCIALI

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 12/02/1993 fino al 30/12/2008), con atto stipulato il 12/02/1993 a firma di Notaio Dott. Dalmazio Sgolacchia di Senigallia (AN) ai nn. rep. 129199/14780 di repertorio, trascritto il 16/02/1993 ai nn. 978 Reg. Part, in forza di Atto di compravendita

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione Edilizia e Paesaggistica N. **974/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Straordinaria Manutenzione, presentata il 23/06/1993 con il n. 24730 URB di protocollo, rilasciata il 02/09/1993 con il n. 974/93 P.G. 24730/93 di protocollo.

Il progetto interessa tutte le unità immobiliari site in Comune di Fano e censite in Catasto al Fg. 16 Mapp.le 294 ed ora catastalmente distinte al Fg. 16 Mapp.li 294 Sub 10 (Lotto 1), Sub 11 (Lotto 2), Sub 12 (Lotto 3), Sub 13 (Lotto 4) e Sub 14 (Lotto 5) - Allegato 4A.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con delibera consiliare n. 34 del 19/02/2009 e con precisazioni introdotte dalle delibere: D.C.C. n. 125 del 20/04/2009; D.C.C. n. 19 del 03/02/2010; D.C.C. n. 119 del 22/05/2012, l'immobile ricade in zona B2.1 - Zone residenziali semisature a valle strada interquartieri (N.T.A.: Capitolo V - Zone Residenziali, Art. 23, 24, 28, 37). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone B2.1 sono zone residenziali semisature caratterizzate

da differenti densità fondiariae, poste a valle della strada interquartieri in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati: UF (Utilizzazione fondiaria) = 0,50 mq/mq HMAX (Altezza massima degli edifici) = 9,50 ml IPE (Indice di permeabilità) = 0,20 mq/mq Indice di permeabilità . Il Lotto 1 ricade nei seguenti vincoli definitivi: 1) Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 "Arzilla-Fosso Sejore" (Ex D.M. 25/08/1965) - N.T.A.: Capitolo XI Vincoli Speciali (Art. 77 e 80); 2) Area "B": Aree rilevanti per l'alto valore del rapporto architettura-ambiente, del paesaggio e delle emergenze naturalistiche, caratteristico della regione (colline di San Biagio, Belgatto, Roncosambaccio, Sant'Andrea, Monte Giove, Prelato, Magliano) - N.T.A.: Sistema Paesistico-Ambientale, Capitolo VI, Sottosistemi Territoriali (Art. 23 e 24); Il lotto 1 infine ricade all'interno del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) nell'area E-04-0001 "Bacino del T. Arzilla" con Rischio di esondazione R4 (Rischio molto elevato). Per una più ampia visione del P.R.G. e Vincolistica esistente si rimanda alla seguente documentazione: a) Estratto della Zonizzazione del P.R.G. vigente del Comune di Fano (PU) - Allegato 5; b) Estratto della Vincolistica del P.R.G. vigente del Comune di Fano (PU) - Allegato 6; c) Estratto delle N.T.A. del P.R.G. vigente nel Comune di Fano (PU) - Allegato 7; d) Corografia del P.A.I. vigente e relative Norme Tecniche di Attuazione - Allegato 8.

## 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 FANO VIALE ROMAGNA S.N.C., QUARTIERE GIMARRA

### BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a FANO Viale Romagna s.n.c., quartiere Gimarra, della superficie commerciale di **40,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Garage posto al piano seminterrato di una casa a schiera a tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato, con ingresso carrabile situato su una strada privata (accesso da Viale Romagna) ed ingresso pedonale tramite zona scoperta e loggia coperta, comune con il Lotto 4.

L'immobile è stato costruito negli anni '40 e l'ultimo progetto edilizio approvato risale al 1993.

L'Allegato 1E contiene tutti i dati catastali dei beni del Lotto 5 (estratto di mappa, visura catastale, elenco subalterni, planimetria unità immobiliare e elaborato planimetrico).

L'allegato 2 è relativo alla visura camerale del debitore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,20 metri. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 294 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 39 mq, rendita 151,06 Euro, indirizzo catastale: Viale della Romagna s.n.c., piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 30/12/2008 Voltura n. 862.1/2009 in atti dal 30/01/2009 (protocollo n. PS0017421) Repertorio n.:

28276 Rogante: NOT SPINAZZOLA Sede: FANO Registrazione: UU Sede: FANO n: 146 del 09/01/2009 MODIFICA DEI PATTI SOCIALI

Coerenze: Il lotto 4 confina: con altre unità immobiliari appartenenti al debitore (Lotti 3 e 4); con altre proprietà private, con stradina privata (accesso da Viale Romagna)

- foglio 16 particella 294 sub. 9 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Viale della Romagna s.n.c., piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Sub 8: Bene comune non censibile (Scoperto e Loggia) ai sub 13 (Lotto 4) e 14 (Lotto 5)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 (Seminterrato) piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro e Senigallia). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: non presenti.

#### SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante su Viale Romagna	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 2,5 Km (Stazione R.F.I. di Fano)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante circa 3,2 Km (S.G.C. "Fano-Grosseto")	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 5 Km (Autostrada A14 Svincolo "Fano")	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante circa 5,5 Km (Aeroporto Turistico di Fano)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante circa 1,8 Km (Porto Turistico di Fano)	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:

Garage situato al piano seminterrato e sul retro di una casa a schiera di complessivi tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato. L'ingresso carrabile/pedonale è situato su strada privata (accesso da Viale Romagna); un ulteriore ingresso pedonale avviene tramite zona scoperta e loggia coperta, comuni con il Lotto 4.

Non è stato possibile visitare internamente il garage in quanto completamente occupato da beni materiali di proprietà del debitore.

I tamponamenti esterni sono in laterizio intonacato e tinteggiato.

Gli infissi dell'ingresso carrabile/pedonale e di quello pedonale situato sotto la loggia coperta comune con il Lotto 4 sono in legno. Lungo la parete a confine con lo scoperto comune con il Lotto 4 sono presenti tre aperture con infissi in legno verniciato.

Il garage è dotato di impianto elettrico funzionante.

Complessivamente lo stato manutentivo è discreto. Per una più ampia visione dell'immobile si rimanda sia alla planimetria con la consistenza riscontrata in fase di sopralluogo (Allegato 9E) che alla relativa documentazione fotografica (Allegato 10E).

Per quanto riguarda la classe energetica, ai sensi dell'Appendice A "Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.", lettera d) del D.M. 26 Giugno 2015, il piano seminterrato non necessita di Attestato di Prestazione Energetica, come da dichiarazione di esclusione redatta dallo scrivente C.T.U. - Allegato 11E.

La superficie commerciale del Lotto 5 è data dalla superficie al lordo delle murature perimetrali e di confine.

Per la superficie del garage è stato utilizzato il valore dichiarato nella visura catastale, ovvero 39,00 mq. e indice 100%.

Per la loggia comune con il Lotto 5, pari a 6,40 mq., è stato conteggiato 1/2 della superficie, ovvero 3,20 mq., al quale è stato poi applicato un coefficiente riduttivo di indice 35%.

Per la zona scoperta comune con il Lotto 5, pari a 16,78 mq., è stato conteggiato 1/2 della superficie, ovvero 8,39 mq., al quale è stato poi applicato un coefficiente riduttivo di indice 10%.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	39,00	x	100 %	=	39,00
Loggia coperta comune con Lotto 4	3,20	x	35 %	=	1,12
Zona scoperta comune con Lotto 4	8,39	x	10 %	=	0,84
<b>Totale:</b>	<b>50,59</b>				<b>40,96</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dei beni del Lotto 5 la metodologia utilizzata si è basata sulla determinazione del valore medio espresso al mq. di unità abitative per civile abitazione similari a quella dove sono inseriti i beni oggetto del pignoramento al quale è stato poi successivamente applicato un coefficiente riduttivo in quanto trattasi di beni accessori.

Tale valore medio deriva da:

1) valutazioni sintetiche comparative ricavate dai dati estratti dal sito internet "[http://www.immobiliare.it/Pesaro\\_Urbino/agenzie\\_immobiliari-Fano.html](http://www.immobiliare.it/Pesaro_Urbino/agenzie_immobiliari-Fano.html)" dal quale sono stati desunti i valori medi immobiliari nella zona. Nel caso in essere il valore medio riscontrato è pari a circa 1.765,00 Euro/Mq.

2) mediante l'utilizzo della banca dati dell'Agenzia del Territorio sul sito internet "<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>" per l'estrazione dei valori ufficiali della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (Allegato 12). Nel caso in essere è stata utilizzato il valore medio indicato per la tipologia "Abitazioni civili" pari a 1.675,00 Euro/Mq.

Tenuto pertanto conto che i valori sopra citati non sono molto distanti tra loro, si ritiene che per la stima dei beni del Lotto 5 possa utilizzarsi la media aritmetica dei due valori sopra esposti, ovvero: Euro/Mq  $(1.765,00 + 1.675,00) : 2 =$  Euro/Mq 1.720,00.

Trattandosi di beni accessori si ritiene congruo che il coefficiente riduttivo da applicare abbia indice 50%.

Pertanto la stima finale per i beni del Lotto 5 sarà pari ad Euro/Mq  $(1.720,00 \times 50\%) =$  Euro/Mq 860,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,96 x 860,00 = **35.224,74**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 35.224,74</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 35.224,74</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	box doppio	40,96	0,00	35.224,74	35.224,74
				<b>35.224,74 €</b>	<b>35.224,74 €</b>

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: **€ 35.224,74**

**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: **€ 35.224,74**

data 16/02/2016

il tecnico incaricato  
Luigi Farina