



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Corsini

CF:CRSGNN64S06G479G

con studio in PESARO (PU) V.le XI FEBBRAIO, 42

telefono: 072132147

fax: 072132147

email: geom.giovincorsini@gmail.com

PEC: giovanni.corsini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio di cui fanno parte le unità oggetto di perizia è ubicato al limite nord-ovest del centro storico di Pesaro, limitrofo all'ospedale cittadino, alla stazione ferroviaria ed al porto turistico; in tale zona sono presenti tutti i servizi pubblici relativi alla residenza.

L'unità abitativa è posta al piano sottostrada di un edificio composto da varie unità abitative (n. 26) disposte su 5 livelli in elevazione. Vi si accede dalla corte comune attraverso una scala esterna esclusiva al piano terra fino a raggiungere uno scoperto esclusivo al piano sottostrada dal quale si accede all'abitazione, composta da un vano soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere letto, bagno.

L'intera unità si trova attualmente allo stato grezzo; risultano mancanti pavimenti, rivestimenti, sanitari, l'infisso interno (finestra) del bagno, porte interne, caldaia, tinteggiature interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno 3, scala --, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, 3, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 25/03/2016 pratica PS0025962 aggiornamento planimetrico (n. 7812.1/2016)
Coerenze: [REDACTED] parti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

A.1 **posto auto**, composto da posto auto esterno, identificato con il numero 7.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 58 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029286 Aggiornamento planimetrico (n. 12296.1/2021)
Coerenze: [REDACTED] parti comuni

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

B **posto auto** a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto 3. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 54 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2,

consistenza 20 mq, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)

Coerenze: [REDACTED], parti comuni

Immobile costruito nel 2010.

C posto auto a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto 4. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 55 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)
Coerenze: [REDACTED], parti comuni

Immobile costruito nel 2010.

D posto auto a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto 12. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 63 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)
Coerenze: [REDACTED], pareti comuni

Immobile costruito nel 2010.

E posto auto a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto 13. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 64 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)
Coerenze: [REDACTED] da più parti, parti comuni

Immobile costruito nel 2010.

F posto auto a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto

14. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 65 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)
Coerenze: [REDACTED] da più parti, parti comuni

Immobile costruito nel 2010.

G posto auto a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto

15. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 66 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)
Coerenze: [REDACTED] da più parti, parti comuni

Immobile costruito nel 2010.

H posto auto a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto

16. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 67 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)
Coerenze: [REDACTED] parti comuni

Immobile costruito nel 2010.

I posto auto a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto

18. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 69 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)
Coerenze: Parti comuni da più lati

Immobile costruito nel 2010.

J posto auto a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto 19. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 70 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)
Coerenze: Parti comuni da più lati

Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 218.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 201.850,00
Data della valutazione:	17/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/06/2012 a firma di Not. A. Colangeli ai nn. 75715/35078 di repertorio, iscritta il 07/04/2012 a Pesaro ai nn. 6779, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.460.000,00.

Importo capitale: 1.730.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/05/2016 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 763/2016 di repertorio, iscritta il 05/09/2017 a Pesaro ai nn. 9983, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 16.850,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/08/2017 a firma di Giudice di Pace ai nn. 805 di repertorio, iscritta il 11/12/2019 a Pesaro ai nn. 14550, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.594,00.

Importo capitale: 494,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/06/2023 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 913 di repertorio, trascritta il 04/07/2023 a Pesaro ai nn. 8017, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

*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:	€. 710,26
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.592,42
Millesimi condominiali:	26,179 (sub. 3),
Ulteriori avvertenze:	2,672 (sub. 58),
LE RELATIVE PERTINENZE, ACCESSORI, SITUAZIONI GIURIDICHE	4,372 (sub. 54),
AFFERENTI E CONDOMINIALI, SONO DISCIPLINATE	3,284 (sub. 55),
NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, CHE CON LE ANNESSE	20,599 (sub.
TABELLE MILLESIMALI, TROVASI ALLEGATO AD ATTO A ROGITO	62,63,64,65,66,67,69,70)
NOTAIO ANGELO COLANGELI DI FANO IN DATA 29 LUGLIO 2010	
REPERTORIO 71.333/31.440, REGISTRATO A FANO (PU) IN DATA 30 LUGLIO 2010 AL N.	
5100 SERIE IT,	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2004), con atto stipulato il 16/12/2004 a firma di Not. A Colangeli ai nn. 55753/19160 di repertorio, trascritto il 21/12/2004 a Pesaro ai nn. 20549

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di verbale di consegna (dal 21/02/2002 fino al 16/12/2004), con atto stipulato il 21/02/2002 a firma di Provincia di Pesaro e Urbino ai nn. 1856/2002 di repertorio, trascritto il 01/12/2002 a Pesaro ai nn. 10093

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. P.d.C. 60 del 20/02/2006 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, presentata il 23/07/2005 con il n. 110135 di protocollo, rilasciata il 20/02/2006 con il n. 60 di protocollo

Permesso di costruire N. P.d.C. n. 88 del 14/04/2010 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, presentata il 09/02/2010 con il n. 8215 di protocollo, rilasciata il 14/04/2010 con il n. 88 di protocollo

Agibilità N. Agibilità n. 79 del 08/09/2011 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con cambio d'uso, presentata il 30/06/2010 con il n. 45420 di protocollo, rilasciata il 08/09/2011 con il n. 79 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Provinciale n. 135 del 15/12/2003, l'immobile ricade in zona B 3.0 R3. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art:4.2.1.6-Sub-sistema R3: città in aggiunta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Relativamente alla U.I. F. 27 part. 1664 sub. 3, l'unità uso abitazione si trova allo stato grezzo; risultano mancanti pavimenti, rivestimenti, sanitari, l'infixo interno (finestra) del bagno, porte interne, caldaia, tinteggiature interne.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a F. 27 part. 1664 sub. 3.

Relativamente alla U.I. F. 27 part. 1664 sub. 3, l'unità uso abitazione si trova allo stato grezzo; risultano mancanti pavimenti, rivestimenti, sanitari, l'infixo interno (finestra) del bagno, la caldaia.

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

BENI IN PESARO VIA PORTA RIMINI 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio di cui fanno parte le unità oggetto di perizia è ubicato al limite nord-ovest del centro storico di Pesaro, limitrofo all'ospedale cittadino, alla stazione ferroviaria ed al porto turistico; in tale zona sono presenti tutti i servizi pubblici relativi alla residenza.

L'unità abitativa è posta al piano sottostrada di un edificio composto da varie unità abitative (n. 26) disposte su 5 livelli in elevazione. Vi si accede dalla corte comune attraverso una scala esterna esclusiva al piano terra fino a raggiungere uno scoperto esclusivo al piano sottostrada dal quale si accede all'abitazione, composta da un vano soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere letto, bagno.

L'intera unità si trova attualmente allo stato grezzo; risultano mancanti pavimenti, rivestimenti, sanitari, l'infixo interno (finestra) del bagno, porte interne, caldaia, tinteggiature interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno 3, scala --, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, 3, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 25/03/2016 pratica PS0025962 aggiornamento planimetrico (n. 7812.1/2016)
Coerenze: [REDACTED] parti comuni

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie
negozi al dettaglio
spazi verde
supermercato

ottimo ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante in loco
 porto distante 1 km.
 ferrovia distante 1 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio di cui fanno parte le unità oggetto di perizia è ubicato al limite nord-ovest del centro storico di Pesaro, limitrofo all'ospedale cittadino, alla stazione ferroviaria ed al porto turistico; in tale zona sono presenti tutti i servizi pubblici relativi alla residenza.

L'unità abitativa è posta al piano sottostrada di un edificio composto da varie unità abitative (n. 26) disposte su 5 livelli in elevazione. Vi si accede dalla corte comune attraverso una scala esterna esclusiva al piano terra fino a raggiungere uno scoperto esclusivo al piano sottostrada dal quale si accede all'abitazione, composta da un vano soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere letto, bagno.

L'intera unità si trova attualmente allo stato grezzo; risultano mancanti pavimenti, rivestimenti, sanitari, l'infilso interno (finestra) del bagno, porte interne, caldaia, tinteggiature interne.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in ceramica
infissi esterni: finestre realizzati in legno con vetro camera
portone di ingresso: Blindato
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno



Delle Strutture:

scale esterne: costruite in ceramica



Degli Impianti:

fognatura: condominiale con recapito in fognatura comunale conformità: si
gas: con alimentazione a metano conformità: si
idrico: condominiale con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: si



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	77,00	x	100 %	=	77,00
Totale:	77,00				77,00



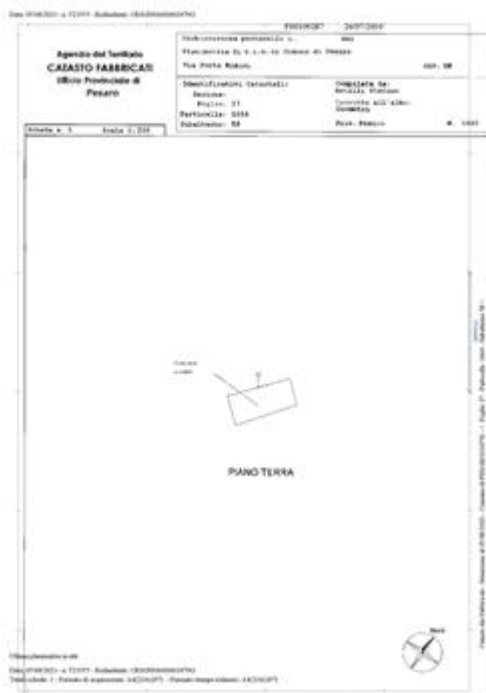
ACCESSORI:

posto auto, composto da posto auto esterno, identificato con il numero 7.
 Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 58 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini,. sn, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029286 Aggiornamento planimetrico (n. 12296.1/2021)
 Coerenze: [redacted] parti comuni

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Posto auto esterno	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,00	x	1.500,00	=	115.500,00
Valore superficie accessori:	6,50	x	1.500,00	=	9.750,00
					125.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 125.250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 125.250,00

BENI IN PESARO VIA PORTA RIMINI 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

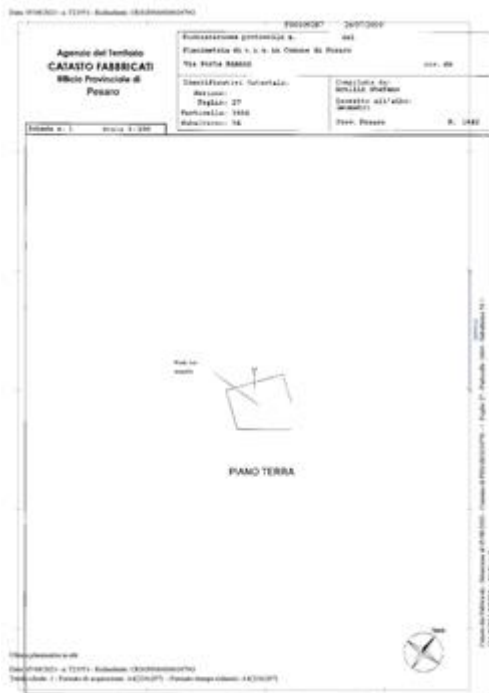
posto auto a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
 Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione

permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto 3. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 54 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)
Coerenze: [REDACTED] , parti comuni

Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- farmacie ottimo ★★★★★★★★★★
- negozi al dettaglio buono ★★★★★★★★★★
- spazi verde ottimo ★★★★★★★★★★
- supermercato ottimo ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

- autobus distante in loco ottimo ★★★★★★★★★★
- porto distante 1 km. ottimo ★★★★★★★★★★
- ferrovia distante 1 Km. ottimo ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto esterno	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	20,00				10,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x 1.500,00 = **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

BENI IN PESARO VIA PORTA RIMINI 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

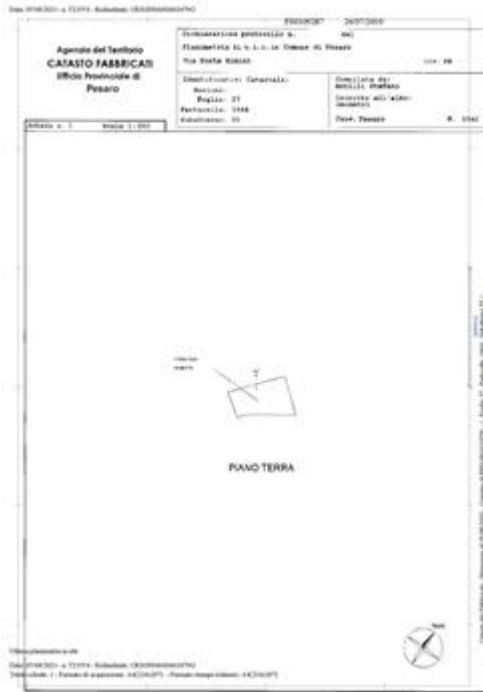
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto 4. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 55 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: terra,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)

Coerenze: [REDACTED] parti comuni

Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- farmacie ottimo ★★★★★★★★
- negozi al dettaglio buono ★★★★★★★★
- spazi verde ottimo ★★★★★★★★
- supermercato ottimo ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

- autobus distante in loco ottimo ★★★★★★★★
- porto distante 1 km. ottimo ★★★★★★★★
- ferrovia distante 1 Km. ottimo ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano: eccellente ★★★★★★★★
- stato di manutenzione generale: al di sopra della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto esterno	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,50 x 1.500,00 = **9.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.750,00**

BENI IN PESARO VIA PORTA RIMINI 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO D

posto auto a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

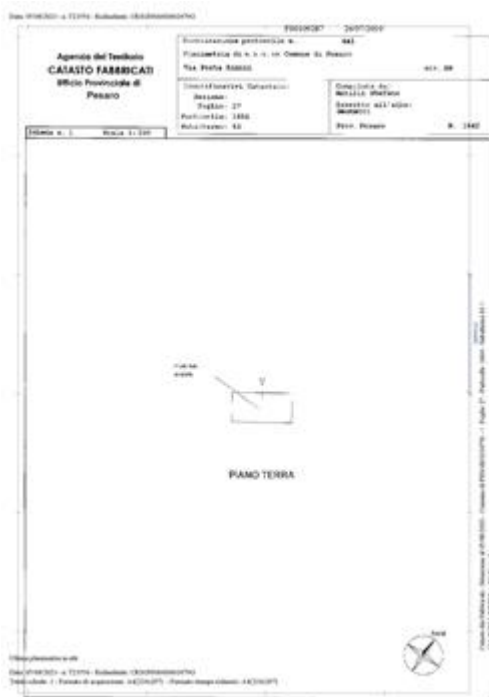
Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto 12. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 63 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)

Coerenze: [REDACTED] pareti comuni

Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante in loco
- porto distante 1 km.
- ferrovia distante 1 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto esterno	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,50 x 1.500,00 = **9.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.750,00**

BENI IN PESARO VIA PORTA RIMINI 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO E

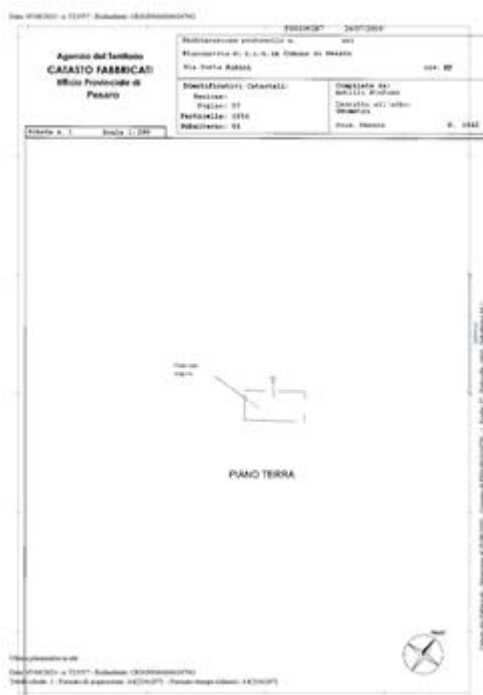
posto auto a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto 13. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 64 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)
Coerenze: [REDACTED] da più parti, parti comuni

Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante in loco
- porto distante 1 km.
- ferrovia distante 1 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto esterno	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,50 x 1.500,00 = **9.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.750,00**

BENI IN PESARO VIA PORTA RIMINI 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO F

posto auto a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

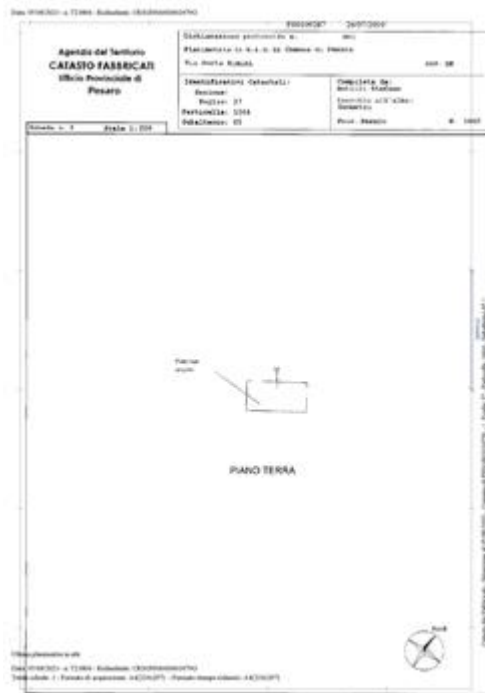
Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto 14. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 65 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)

Coerenze: XXXXXXXXXX da più parti, parti comuni

Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante in loco
- porto distante 1 km.
- ferrovia distante 1 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto esterno	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,50 x 1.500,00 = **9.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.750,00**

BENI IN PESARO VIA PORTA RIMINI 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO G

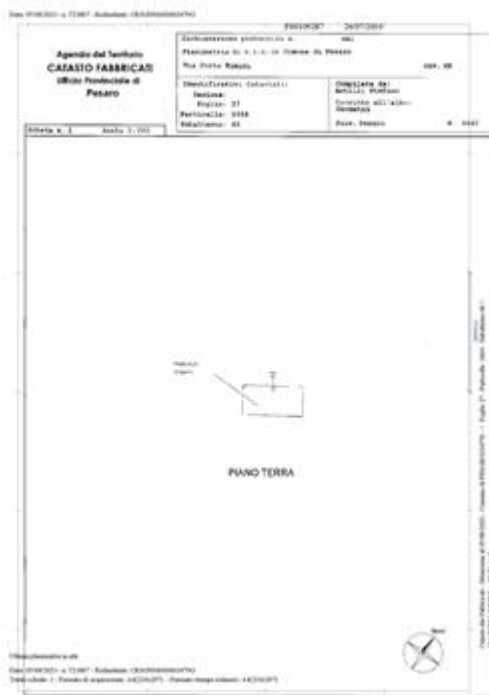
posto auto a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto 15. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 66 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)
Coerenze: XXXXXXXXXX da più parti, parti comuni

Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante in loco
- porto distante 1 km.
- ferrovia distante 1 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto esterno	12,00	x	50 %	=	6,00
Totale:	12,00				6,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,00 x 1.500,00 = **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.000,00**

BENI IN PESARO VIA PORTA RIMINI 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO H

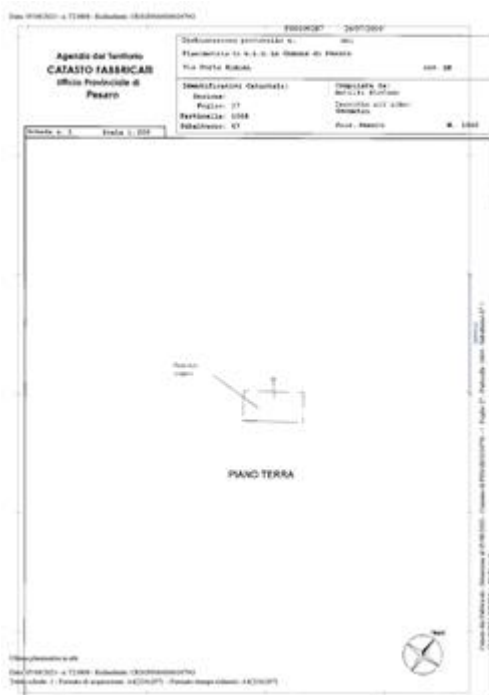
posto auto a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto 16. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 67 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: terra, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)
Coerenze: [REDACTED], parti comuni

Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante in loco
- porto distante 1 km.
- ferrovia distante 1 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto esterno	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,50 x 1.500,00 = **9.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.750,00**

BENI IN PESARO VIA PORTA RIMINI 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO I

posto auto a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto 18. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 69 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 33,57 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)
Coerenze: Parti comuni da più lati

Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante in loco
- porto distante 1 km.
- ferrovia distante 1 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto esterno	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,50 x 1.500,00 = **9.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.750,00**

BENI IN PESARO VIA PORTA RIMINI 3

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO J

posto auto a PESARO Via Porta Rimini 3, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno posto auto 19. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 1664 sub. 70 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via Porta Rimini, sn, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 04/06/2021 Pratica n. PS0029260 Aggiornamento planimetrico (n. 12279.1/2021)
Coerenze: Parti comuni da più lati

Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante in loco
- porto distante 1 km.
- ferrovia distante 1 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto esterno a cui si accede dallo scoperto comune, rifinito con pavimentazione permeabile in masselli grigliati autobloccanti.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto esterno	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	14,00				7,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,00 x 1.500,00 = **10.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti ritengo opportuno adottare una stima sintetico-comparativa in base a parametri tecnici (mq.), la stessa che nella zona viene adottata nelle libere contrattazioni per la compravendita degli immobili simili a quello in oggetto, ed inoltre sono stati presi in considerazione i seguenti parametri:

- ubicazione dell'immobile e conseguente grado di commerciabilità;
- valori di compravendita di beni simili ubicati nella stessa località;
- condizioni generali dell'edificio oggetto di perizia (vetustà, stato di manutenzione, etc.);
- finiture e dotazioni delle unità immobiliare.

Le condizioni ed il contesto di mercato in cui l'immobile in oggetto si trova, considerato l'attuale situazione economica finanziaria in recessione, con trend negativo dove i valori sono al ribasso ed il mercato immobiliare registra una fase di stallo, la mancanza nella zona di compravendite o locazioni di immobili simili non permettono l'utilizzo di un procedimento di stima comparativa MCA in base agli Standard Internazionale di Valutazione; si è utilizzato pertanto un procedimento comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

La mancanza nella zona di compravendite o locazioni di immobili simili non permettono l'utilizzo di un procedimento di stima comparativa MCA in base agli Standard Internazionale di Valutazione; si è utilizzato pertanto un procedimento comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Altri criteri di stima come il valore di trasformazione, di demolizione o complementare, o quello basato sui costi non risultano applicabili; il criterio basato sulla capitalizzazione dei redditi presenta difficoltà ed estrema aleatorietà relativamente alla determinazione del saggio di capitalizzazione.

La consistenza in superficie degli immobili e dei relativi annessi, che fungerà da base per la valutazione, è stata desunta dalle planimetrie catastali, dagli elaborati progettuali depositati c/o il Comune di Pesaro, integrate con le opportune rilevazioni metriche effettuate in loco.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Pesaro , agenzie: Pesaro, osservatori del mercato immobiliare FIAIP

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	77,00	6,50	125.250,00	125.250,00
B	posto auto	10,00	0,00	15.000,00	15.000,00
C	posto auto	6,50	0,00	9.750,00	9.750,00
D	posto auto	6,50	0,00	9.750,00	9.750,00
E	posto auto	6,50	0,00	9.750,00	9.750,00
F	posto auto	6,50	0,00	9.750,00	9.750,00
G	posto auto	6,00	0,00	9.000,00	9.000,00
H	posto auto	6,50	0,00	9.750,00	9.750,00
I	posto auto	6,50	0,00	9.750,00	9.750,00
J	posto auto	7,00	0,00	10.500,00	10.500,00
				218.250,00 €	218.250,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 218.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 10.912,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 681,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 4.592,42
Riduzione per arrotondamento:	€. 214,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 201.850,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a FANO Via Maestri del Lavoro d'Italia --, frazione Cuccurano - San Cesareo, della superficie commerciale di **786,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n. 1 (uno) lotto di terreno edificabile inserito all'interno di una lottizzazione residenziale convenzionata già realizzata ed urbanizzata, denominata "COMPARTO "ST5_E25" (COMPARTO RESIDENZIALE LOC. SAN CESAREO), in loc. Cucurano di Fano (PU). L'area è ubicata alla periferia del centro abitato di Cuccurano, con accesso dalla strada principale, via S. Cesareo, e si inserisce in una zona residenziale parzialmente già edificata.

La lottizzazione è costituita da n. 9 lotti edificabili, di cui n. 5 risultano ancora da edificare; le opere relative all'urbanizzazione primaria sono totalmente realizzate (strade, marciapiedi, parcheggi, impianti, ecc.), e le relative aree cedute alla pubblica amministrazione, pertanto sul lotto in oggetto è possibile realizzare un intervento edificatorio diretto, previo il versamento degli oneri di urbanizzazione al ritiro del titolo abilitativo (P.d.C.).

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 806 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 786, reddito agrario 3,86 €, reddito dominicale 3,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento de 22/11/2001 Pratica n. 145972 in atti dal 22/11/2001 (n. 7896.1/2001)
Coerenze: [REDACTED], via pubblica

Presenta una forma regolare rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente terreno fertile, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: prato ,di selvicoltura: assentiIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	786,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.500,00
Data della valutazione:	17/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Al sopralluogo il terreno risulta essere libero, non delimitato da recinzione ad esclusione del confine lato sud con la particella 873.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/06/2012 a firma di Notaio A. Colangeli ai nn. 75715/35078 di repertorio, iscritta il 04/07/2012 a Pesaro ai nn. 6779, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.460.000,00.

Importo capitale: 1.730.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/08/2017 a firma di Giudice di Pace di Pesaro ai nn. 805 di repertorio, iscritta il 11/12/2019 a Pesaro ai nn. 14550, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.594,00.

Importo capitale: 494,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/06/2023 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 913 di repertorio, trascritta il 04/07/2023 a Pesaro ai nn. 801, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2002), con atto stipulato il 18/12/2002 a firma di Notaio A. Colangeli ai nn. 50340 di repertorio, trascritto il 10/01/2003 a Pesaro ai nn. 457

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SI RICHIAMANO TUTTE PRESCRIZIONI RIPORTATE NELLA CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE DI FANO CON ATTO AUTENTICATO DAL NOTAIO COLANGELI DI FANO IN DATA 17 OTTOBRE 2000 REP.N.RO 45.193/12.860, REGISTRATO A FANO IL 2 NOVEMBRE 2000 AL N. 982, TRASCRITTO A PESARO IL 10 NOVEMBRE 2000 AL N. 8125 DEL REG.PART., modificata con atto autenticato nelle firme dal Notaio A. Colangeli di Fano, in data 28 marzo 2008 rep. n. 64.612, registrato a Fano il giorno 8 aprile 2008 al n.ro 2942/1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro, in data 10 aprile 2008, ai n.ri 5590/3093. IN PARTICOLARE L'ONERE DELLA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE AREE A VERDE PUBBLICO INTERNE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN OGGETTO CHE E' A COMPLETO CARICO DEI PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI CHE VERRANNO REALIZZATE NELLO STESSO, IN PROPORZIONE AI MILLESIMI DI PROPRIETA'; I PERMESSI DI ABITABILITA' E/O AGIBILITA' PER CIASCUN LOTTO NON SARANNO RILASCIATI FINO A QUANDO LE COSTRUZIONI NON SARANNO SERVITE DI REGOLARE STRADA DI ACCESSO E DI PARCHEGGI, DI IMPIANTO DI FOGNATURA, RETE IDRICA, DI ENERGIA ELETTRICA, D'ILLUMINAZIONE STRADALE E MURETTO DI RECINZIONE.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione Consiliare n. 34 del 19/02/2009 e successive varianti; l'immobile ricade in zona B4 - Zone residenziali convenzionate (ex lottizzazioni) - Art. 34. Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Le zone B4 sono le zone residenziali di completamento che ricomprendono lotti edificabili interni a Piani di lottizzazioni già convenzionati e ineditati restando in vigore per tutto il tempo residuo di validità i piani urbanistici approvati prima dell'adozione delle seguenti norme; alla loro scadenza - e per la parte non ancora attuata - rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nei rispettivi piani. 2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. 3. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione non sono indicati, in quanto valgono quelli previsti nel relativo Piano attuativo approvato. E' da osservare comunque il seguente indice di permeabilità. IPE = 0,20 mq/mq
Indice di permeabilità'

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 VIA MAESTRI DEL LAVORO D'ITALIA --, FRAZIONE CUCCURANO -
SAN CESAREO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a FANO Via Maestri del Lavoro d'Italia --, frazione Cuccurano - San Cesareo, della superficie commerciale di **786,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n. 1 (uno) lotto di terreno edificabile inserito all'interno di una lottizzazione residenziale convenzionata già realizzata ed urbanizzata, denominata "COMPARTO "ST5_E25" (COMPARTO RESIDENZIALE LOC. SAN CESAREO), in loc. Cucurano di Fano (PU). L'area è ubicata alla periferia del centro abitato di Cuccurano, con accesso dalla strada principale, via S. Cesareo, e si inserisce in una zona residenziale parzialmente già edificata.

La lottizzazione è costituita da n. 9 lotti edificabili, di cui n. 5 risultano ancora da edificare; le opere relative all'urbanizzazione primaria sono totalmente realizzate (strade, marciapiedi, parcheggi, impianti, ecc.), e le relative aree cedute alla pubblica amministrazione, pertanto sul lotto in oggetto è possibile realizzare un intervento edificatorio diretto, previo il versamento degli oneri di urbanizzazione al ritiro del titolo abilitativo (P.d.C.).

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 806 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 786, reddito agrario 3,86 €, reddito dominicale 3,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento de 22/11/2001 Pratica n. 145972 in atti dal 22/11/2001 (n. 7896.1/2001)
Coerenze: [REDACTED], via pubblica

Presenta una forma regolare rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente terreno fertile, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: prato ,di selvicoltura: assentiIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano (PU)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 km.
ferrovia distante 8 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di n. 1 (uno) lotto di terreno edificabile inserito all'interno di una lottizzazione residenziale convenzionata già realizzata ed urbanizzata, denominata "COMPARTO "ST5_E25" (COMPARTO RESIDENZIALE LOC. SAN CESAREO), in loc. Cucurano di Fano (PU). L'area è ubicata alla periferia del centro abitato di Cucurano, con accesso dalla strada principale, via S. Cesareo, e si inserisce in una zona residenziale parzialmente già edificata.

La lottizzazione è costituita da n. 9 lotti edificabili, di cui n. 5 risultano ancora da edificare; le opere relative all'urbanizzazione primaria sono totalmente realizzate (strade, marciapiedi, parcheggi, impianti, ecc.), e le relative aree cedute alla pubblica amministrazione, pertanto sul lotto in oggetto è possibile realizzare un intervento edificatorio diretto, previo il versamento degli oneri di urbanizzazione al ritiro del titolo abilitativo (P.d.C.).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile	786,00	x	100 %	=	786,00
Totale:	786,00				786,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti ritengo opportuno adottare una stima sintetico-comparativa in base a parametri tecnici (mq.), la stessa che nella zona viene adottata nelle libere contrattazioni per la compravendita degli immobili simili a quello in oggetto, ed inoltre sono stati presi in considerazione i seguenti parametri:

- ubicazione dell'immobile e conseguente grado di commerciabilità;
- valori di compravendita di beni simili ubicati nella stessa località;
- condizioni generali dell'edificio oggetto di perizia (vetustà, stato di manutenzione, etc.);
- finiture e dotazioni delle unità immobiliare.

Le condizioni ed il contesto di mercato in cui l'immobile in oggetto si trova, considerato l'attuale situazione economica finanziaria in recessione, con trend negativo dove i valori sono al ribasso ed il mercato immobiliare registra una fase di stallo, la mancanza nella zona di compravendite o locazioni di immobili simili non permettono l'utilizzo di un procedimento di stima comparativa MCA in base agli Standard Internazionale di Valutazione; si è utilizzato pertanto un procedimento comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

La mancanza nella zona di compravendite o locazioni di immobili simili non permettono l'utilizzo di un procedimento di stima comparativa MCA in base agli Standard Internazionale di Valutazione; si è utilizzato pertanto un procedimento comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Altri criteri di stima come il valore di trasformazione, di demolizione o complementare, o quello basato sui costi non risultano applicabili; il criterio basato sulla capitalizzazione dei redditi presenta difficoltà ed estrema aleatorietà relativamente alla determinazione del saggio di capitalizzazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 786,00 x 80,00 = **62.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.880,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro e Fano,

conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, agenzie: Fano, osservatori del mercato immobiliare FIAIP

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	786,00	0,00	62.880,00	62.880,00
				62.880,00 €	62.880,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.880,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.288,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 92,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.500,00**

data 17/01/2024

il tecnico incaricato
Giovanni Corsini