



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

79/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MOSCI EMANUELE

CUSTODE:

AVV. BARTOLUCCI PARISI ELISA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. BALDELLI WANDO

CF:BLDWND81A21L273M

con studio in PESARO (PU) VIALE DELLA VITTORIA 88

telefono: 0721589081

email: geom.baldelli@gmail.com

PEC: wando.baldelli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a CARTOCETO VIA FLAMINIA 146, frazione LUCREZIA, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima (box auto) è situato al piano seminterrato di un fabbricato di recente costruzione di sole n.3 unità immobiliari (un negozio, un ufficio ed un appartamento oltre ad altri garage e posti auto scoperti) ricadente in un contesto prevalentemente residenziale nella frazione di Lucrezia del Comune di Cartoceto più precisamente in Via Flaminia 146. La zona risulta urbanizzata e dotata di acqua, fognatura, energia elettrica ecc.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CONSIDERAZIONI GENERALI

La costruzione del fabbricato risale all'anno 2010 e presenta una struttura portante intelaita in C.A., solai di piano in latero-cemento, muri divisorii interni con laterizi forati, solaio di copertura in latero-cemento a falde con sovrastante manto in coppi. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in PVC/metallo a doppio vetrocamera e persiane a protezione.

L'aspetto architettonico del fabbricato è lineare a forma rettangolare, lo stato di conservazione e la manutenzione generale degli elementi di finitura esterni come le grondaie, gli scarichi, le facciate, gli infissi esterni e di tutto quello concernente il fabbricato, come gli elementi strutturali, è nel complesso più che buono. Le parti comuni sono adibite a passaggi e camminamenti. Al box auto vi si accede tramite rampa carrabile su via S. Paolo. L'immobile (bene non strumentale), ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. 633/1972, non è soggetto ad IVA e non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 408 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 49 mq, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: VIA FLAMINIA n. 146 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/06/2011 Pratica n. PS0105139 in atti dal 28/06/2011 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12411.1/2011)

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 56,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 31.920,00 |

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.142,50**

Data della valutazione: **21/10/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/02/2014, con scadenza il 14/02/2026, registrato il 20/02/2014 a PESARO ai nn. 485 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5400,00 + IVA.

(vedi Allegato n.2 - Contratto d'affitto)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(vedi Allegato n.3 - Certificazione ipotecaria notarile)

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune CARTOCETO , stipulato il 04/03/2014 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ai nn. 78689/18906 di repertorio, trascritto il 05/03/2014 ai nn. 2163/1487, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a F.22 MAPPP.408 SUB.25 (OGGI SUB.26)

atto di asservimento dell'area sita nel comune CARTOCETO , stipulato il 21/05/2013 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ai nn. 78201/18541 di repertorio, trascritto il 07/06/2013 ai nn. 6068/3703, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a F.22 MAPPP.408 SUB.7 (OGGI SUB.26)

atto di asservimento dell'area sita nel comune CARTOCETO , stipulato il 05/10/2009 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ai nn. 75034/16140 di repertorio, trascritto il 07/10/2009 ai nn. 13397/7153, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a F.22 MAPPP.408

atto di asservimento dell'area sita nel comune CARTOCETO , stipulato il 19/11/2007 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ai nn. 72745/14445 di repertorio, trascritto il 20/11/2007 ai nn. 119141/10000, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a F.22 MAPPP.408

atto di asservimento dell'area sita nel comune CARTOCETO , stipulato il 24/11/2006 a firma di

NOTAIO CECCHETELLI ai nn. 71356/1342 di repertorio, trascritto il 02/12/2006 ai nn. 20206/10403, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a F.22 MAPPP.375 SUB.3-4

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** annotata, stipulata il 25/05/2007 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ALESSANDRO ai nn. 72082/13943 di repertorio, iscritta il 30/05/2007 a FANO ai nn. 8933/2035, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1.200.000.

Importo capitale: 600.000.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a CARTOCETO F.22 MAPP.408.

N.B. A margine risultano: * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.3067 DEL 26/10/2009 derivante da erogazione a saldo. * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.15510/2835 DEL 23/12/2011 derivante da frazionamento in quota del 05/10/2011 Notaio CECCHETELLI ALESSANDRO Sede FANO (PU) Numero di repertorio 76852/17543 Foglio 22 Particella 408 Sub.6 quota n.1 di € 144.000,00 montante di € 345.600,00 Foglio 22 Particella 408 Sub.10 Foglio 22 Particella 408 Sub.13 Foglio 22 Particella 408 Sub.7 quota n.1 di € 160.000,00 montante di € 384.000,00 Foglio 22 Particella 408 Sub.11 Foglio 22 Particella 408 Sub.12

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/07/2023 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 491 di repertorio, iscritta il 07/08/2023 a PESARO ai nn. 9769/1423, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA DEL 12/07/2023.

Importo ipoteca: 120.000.

Importo capitale: 98.494,19.

Grava su: - CARTOCETO F.22 Mapp.408 Sub.6-10-13-26 - CARTOCETO F.22 Mapp.884 Sub.2-16

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/04/2024 a firma di UNEP DI PESARO ai nn. 255 di repertorio, trascritta il 22/04/2024 a PESARO ai nn. 5005/3597, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Grava su: - CARTOCETO F.22 Mapp.408 sub.6-10-13-26

pignoramento, stipulata il 17/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 262 di repertorio, trascritta il 27/05/2024 a PESARO ai nn. 6447/4624, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Grava su: - CARTOCETO F.22 Mapp.408 Sub.6-10-11-12-13-26

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:

(vedi Allegato n.4 - Atti notarili) e (vedi Allegato n.9 - Visura camerale)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/03/2016), con atto stipulato il 09/03/2016 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ALESSANDRO ai nn. 80339/20108 di repertorio, trascritto il 06/04/2016 a FANO ai nn. 3349/2074.

Il titolo è riferito solamente a CARTOCETO F.22 Mapp.408 (sul quale insistono i fabbricati oggetto di pignoramento)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di NUDA PROPRIETA', in forza di ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA (dal 18/02/1997 fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 18/02/1997 a firma di CIOCCIA PAOLO ai nn. 54775 di repertorio, trascritto il 03/03/1997 ai nn. 2159/1570

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/03/2006 fino al 25/05/2007), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di CECCHETELLI ALESSANDRO ai nn. 70233/12636 di repertorio, trascritto il 28/03/2006 ai nn. 5050/2541.

Il titolo è riferito solamente a CARTOCETO F.22 Mapp.375 Sub.-3-4 (originari del suddetto)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2007 fino al 30/09/2009), con atto stipulato il 25/05/2007 a firma di CECCHETELLI ALESSANDRO ai nn. 72082/13943 di repertorio, trascritto il 30/05/2007 ai nn. 8932/4884.

Il titolo è riferito solamente a CARTOCETO F.22 Mapp.408 (intera proprietà dell'immobile)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/09/2009 fino al 20/01/2015), con atto stipulato il 30/09/2009 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ALESSANDRO ai nn. 75018/16126 di repertorio, trascritto il 20/10/2009 a FANO ai nn. 13970/7438.

Il titolo è riferito solamente a CARTOCETO F.22 Mapp.408 (sul quale insistono i fabbricati oggetto di pignoramento)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/01/2015 fino al 09/03/2016), con atto stipulato il 20/01/2015 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ALESSANDRO ai nn. 79313/19349 di repertorio, trascritto il 17/09/2015 a FANO ai nn. 9020/5832.

Il titolo è riferito solamente a CARTOCETO F.22 Mapp.408 (sul quale insistono i fabbricati oggetto di pignoramento).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(Vedi LOTTO 1 - Allegato n.7 - Documentazione Urbanistica)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.D.C. N. **39/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE, rilasciata il 11/11/2006 con il n. 44 di protocollo, agibilità del 30/11/2011 con il n. PROT.11485 di protocollo.

Durante l'accesso agli atti presso il Comune di Cartoceto, risulta depositata in data 30/11/2011 al prot.11485 la richiesta del Certificato di Agibilità completa in ogni sua parte e documentazione prevista allegata; non si è trovata però copia del documento originale di Agibilità, probabilmente andato perso, ed il Comune non ha saputo fornire indicazioni in merito al suo rilascio od alla mancata presenza.

P.D.C. N. **63/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E SOPRAELEVAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE, rilasciata il 17/11/2007 con il n. 71 di protocollo

D.I.A. N. **1565/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE A P.D.C. N.71 DEL 11/11/2007, rilasciata il 10/12/2008 con il n. 1565 di protocollo

S.C.I.A. N. **27/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E SOPRAELEVAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE, rilasciata il 17/01/2011 con il n. 485 di protocollo

S.C.I.A. N. **120/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE A S.C.I.A. N.27/2011, rilasciata il 26/10/2011 con il n. 10235 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 43 del 03/11/2016, l'immobile ricade in zona B 3.1 - residenziale di completamento

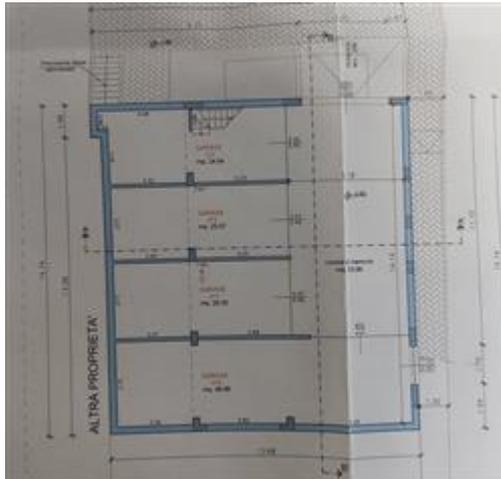
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**..

OSSERVAZIONE: durante l'accesso agli atti presso il Comune di Cartoceto, risulta depositata in data 30/11/2011 al prot.11485 la richiesta del Certificato di Agibilità completa in ogni sua parte e documentazione prevista allegata; non si è trovata però copia del documento originale di Agibilità, probabilmente andato perso, ed il Comune non ha saputo fornire indicazioni in merito al suo rilascio od alla mancata presenza. Si dovrà pertanto approfondire e/o concordare con l'ufficio tecnico del Comune di Cartoceto l'eventuale riproposizione di richiesta di agibilità o altra soluzione.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

(Vedi LOTTO 1- Allegato n.8 - Documentazione Catastale)



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a INSTAZIONE CATASTALE ATTUALE NON ALLINEATA.

OSSERVAZIONE: L'attuale intestazione catastale presente in Visura riporta ancora il nominativo della ditta eseguita prima del cambio di nominativo (messa in liquidazione) effettuato con Atto del 09/03/2016 rep.80339/20108 del Notaio Cecchetelli di cui si allega copia. Il sottoscritto CTU ha provveduto in data 15-10-2024 alla presentazione di Istanza catastale di correzione/allineamento intestazione di cui si allega copia (vedi allegato n.10).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: DM 37/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CARTOCETO VIA FLAMINIA 146, FRAZIONE LUCREZIA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a CARTOCETO VIA FLAMINIA 146, frazione LUCREZIA, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima (box auto) è situato al piano seminterrato di un fabbricato di recente costruzione di sole n.3 unità immobiliari (un negozio, un ufficio ed un appartamento oltre ad altri garage e posti auto scoperti) ricadente in un contesto prevalentemente residenziale nella frazione di Lucrezia del Comune di Cartoceto più precisamente in Via Flaminia 146. La zona risulta urbanizzata e dotata di acqua, fognatura, energia elettrica ecc.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CONSIDERAZIONI GENERALI

La costruzione del fabbricato risale all'anno 2010 e presenta una struttura portante intelaita in C.A., solai di piano in latero-cemento, muri divisorii interni con laterizi forati, solaio di copertura in latero-cemento a falde con sovrastante manto in coppi. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in PVC/metallo a doppio vetrocamera e persiane a protezione.

L'aspetto architettonico del fabbricato è lineare a forma rettangolare, lo stato di conservazione e la manutenzione generale degli elementi di finitura esterni come le grondaie, gli scarichi, le facciate, gli infissi esterni e di tutto quello concernente il fabbricato, come gli elementi strutturali, è nel complesso più che buono. Le parti comuni sono adibite a passaggi e camminamenti. Al box auto vi si accede tramite rampa carrabile su via S. Paolo. L'immobile (bene non strumentale), ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. 633/1972, non è soggetto ad IVA e non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

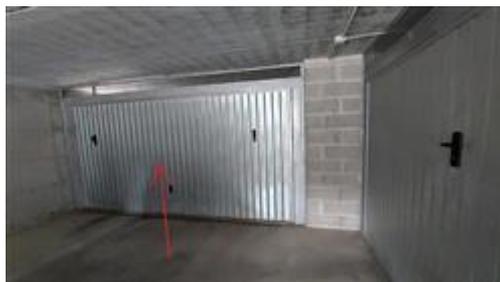
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 2.40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 408 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 49 mq, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: VIA FLAMINIA n. 146 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/06/2011 Pratica n. PS0105139 in atti dal 28/06/2011 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12411.1/2011)

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



Interno del box auto oggetto di stima



Box auto oggetto di stima

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea della zona



Accesso al box auto oggetto di stima

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 KM
 superstrada distante 2 KM
 ferrovia distante 15 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Accertata la completezza della documentazione (ex art. 567 C.P.C.), il giorno 05/09/2024 alle ore 10.30 insieme al Custode Avv. Bartolucci Elisa mi recavo presso l'immobile oggetto della presente

perizia ove ispezionavo quindi lo stesso ed il sito circostante, controllando la corrispondenza urbanistica e catastale, documentandolo anche con le fotografie che allego (vedi Allegato n°6 - LOTTO 1). Riservandomi poi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 11.30 dichiaravo chiuse le operazioni peritali redigendo apposito verbale (vedi Allegato n°1).

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEL BENE IMMOBILE

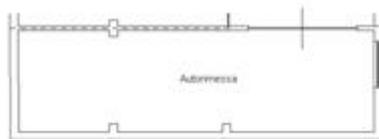
Il bene immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un box auto posto al piano interrato di un fabbricato nel Comune di Cartoceto (loc. Lucrezia), sito ad angolo tra Via Flaminia e Via S. Paolo; è censito al F.22 Mapp.408 sub.11 e raffigurato nella planimetria catastale agli atti del N.C.E.U. con prot. PS0105139 del 28/06/2011. Il bene è costituito, così come riportato nella documentazione catastale e nell'ultimo progetto legittimato (S.C.I.A. prot. n.10235 del 26-10-2011), da un vano adibito a garage accessibile tramite rampa carrabile da via S. Paolo. Il box, provvisto di porta basculante in metallo, ha un'altezza interna di ml 2.40 ed una superficie utile di mq. 49. Internamente presenta pavimentazione in cemento, pareti al grezzo in C.A. e laterizio ed impianto elettrico perfettamente funzionante. Tutt'intorno al fabbricato si trovano spazi in comune con le altre u.i. ovvero camminamenti e spazi di manovra. Il lotto del fabbricato è ben delimitato da muretti di confine e ringhiere metalliche. Durante i rilievi di rito non sono state trovate difformità edilizie e/o catastali rispetto ai titoli edilizi legittimanti e gli impianti risultano conformi così come riportato nelle dichiarazioni di conformità.

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 |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Autorimessa | 56,00 | x | 100 % | = | 56,00 |
| Totale: | 56,00 | | | | 56,00 |



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA - S1
H= 2,40

Planimetria del box auto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/09/2024

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobili/49784020/>

Descrizione: Garage
Indirizzo: Via Dirindella snc - Cartoceto (PU)
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 437,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/09/2024
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Box singolo con accesso chiuso attraverso un basculante. Il box ha un'altezza utile di mt 2.70 e sono provvisti di impianto elettrico
Indirizzo: Colli al Metauro
Superfici principali e secondarie: 23
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.000,00 pari a 565,22 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/09/2024
Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/112411523/>
Descrizione: Box auto
Indirizzo: Colli al Metauro - loc. Serrungarina
Superfici principali e secondarie: 26
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/09/2024
Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/28492948/>
Descrizione: Box auto
Indirizzo: Colli al Metauro - loc. Tavernelle
Superfici principali e secondarie: 19
Superfici accessorie:
Prezzo: 12.500,00 pari a 657,89 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

www.requot.com (19/09/2024)
Valore minimo: 500,00
Valore massimo: 700,00
<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/marche/pesaro-urbino-provincia/cartoceto/lucrezia--residenziale/16735/>
(02/10/2024)
Domanda: Box auto

Valore minimo: 413,00

Valore massimo: 596,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima utilizzato è il comparativo, con riferimento ad offerte caratteristiche "comparabili" e dalle risultanze dei sopralluoghi. L'elaborazione del calcolo con il metodo comparativo pluriparametrico (SCA con offerta di vendita) ha portato al seguente risultato di stima sotto esposto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **33.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Sales Comparison Approach (SCA), che nella letteratura italiana è indicato anche con il nome di Market Comparison Approach, è un procedimento di stima di tipo pluri-parametrico, che considera cioè una serie (più o meno numerosa) di variabili che si ritiene possano influenzare il prezzo di mercato di un bene immobile. Il presupposto su cui si basa il procedimento è che il mercato sarà in grado di determinare il prezzo per un immobile (l'oggetto di stima) nel modo in cui ha già definito il prezzo di altri immobili simili a quest'ultimo. Un acquirente o un investitore non sarà disposto a pagare, per un bene, più del prezzo di compravendita realizzato per gli immobili che presentino stesse caratteristiche tecniche ed economiche. Se gli immobili fossero, per ipotesi, uguali, allora potrebbero realizzare lo stesso prezzo di compravendita. Poiché così non è, in quanto i beni immobili sono profondamente differenziati fra loro, il procedimento consente di modificare, pur in modo teorico, le caratteristiche dei beni di confronto al fine di renderli uguali all'oggetto di stima e portarli, quindi, stesso valore. Tale valore sarà assunto come il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Il procedimento si sviluppa attraverso il confronto dell'oggetto della stima con altri immobili simili, compravenduti di recente, di cui siano noti i prezzi, applicando aggiustamenti successivi ai prezzi di vendita in base alle caratteristiche tecniche ed economiche proprie dei beni. L'aggiustamento successivo dei prezzi vuole spiegare le differenze negli ammontari delle caratteristiche immobiliari che i beni possiedono (rispetto al bene oggetto di stima), e che appunto, determinano differenze nei prezzi. Il saggio presenta il procedimento di stima attraverso anche l'applicazione di un caso studio. In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima, quello per confronto diretto secondo la definizione del criterio del confronto di mercato. Il reperimento diretto dei comparabili, come previsto al fine dell'applicazione del procedimento di stima basato sul metodo pluriparametrico, sono stati rilevati da offerte di vendita, unità immobiliari ricadenti nel medesimo segmento di mercato (localizzazione, tipo di offerta, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello dell'offerta, tipo di intermediazione).

Inoltre per l'individuazione dei comparabili si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche quali: zona urbanistica, ubicazione rispetto ai servizi di interesse generale, infrastrutture e servizi pubblici esistenti, strutture commerciali e ricreative, categorie dei fabbricati che caratterizzano la zona, traffico e rumorosità; e delle caratteristiche intrinseche quali: destinazione, epoca di costruzione, caratteristiche architettoniche, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura, esposizione, distribuzione dei locali, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, numero dei servizi. La scelta di utilizzare delle offerte di vendita e non dei reali prezzi di compravendita, deriva dal fatto che in zona e nel segmento di mercato in oggetto, non sono stati rilevati prezzi di comparabili adeguati e relativi a compravendite recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO-URBINO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di CARTOCETO, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, borsinoimmobiliare.it, Requot

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 | 56,00 | 0,00 | 33.600,00 | 33.600,00 |
| | | | | 33.600,00 € | 33.600,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota del bene non è comodamente divisibile

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 1.680,00**

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: **€. 31.920,00**

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: **€. 1.596,00**

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: **€. 181,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.142,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a CARTOCETO VIA FLAMINIA 146, frazione LUCREZIA, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima (posto auto scoperto) è situato sul retro di un fabbricato di recente costruzione di sole n.3 unità immobiliari (un negozio, un ufficio ed un appartamento oltre ad altri garage e posti auto scoperti) ricadente in un contesto prevalentemente residenziale nella frazione di Lucrezia del Comune di Cartoceto più precisamente in Via Flaminia 146. La zona risulta urbanizzata e dotata di acqua, fognatura, energia elettrica ecc.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CONSIDERAZIONI GENERALI

La costruzione del fabbricato risale all'anno 2010 e presenta una struttura portante intelaita in C.A., solai di piano in latero-cemento, muri divisorii interni con laterizi forati, solaio di copertura in latero-cemento a falde con sovrastante manto in coppi. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in PVC/metallo a doppio vetrocamera e persiane a protezione.

L'aspetto architettonico del fabbricato è lineare a forma rettangolare, lo stato di conservazione e la manutenzione generale degli elementi di finitura esterni come le grondaie, gli scarichi, le facciate, gli infissi esterni e di tutto quello concernente il fabbricato, come gli elementi strutturali, è nel complesso più che buono. Le parti comuni sono adibite a passaggi e camminamenti. Al posto auto vi si accede tramite un passaggio carrabile su via S. Paolo. L'immobile (bene non strumentale), ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. 633/1972, non è soggetto ad IVA e non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Scoperto. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 408 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: VIA FLAMINIA n. 146, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/06/2011 Pratica n. PS0105139 in atti dal 28/06/2011 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12411.1/2011)

Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 14,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 3.591,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si | €. 3.550,00 |

trova:

Data della valutazione:

21/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/02/2014, con scadenza il 14/02/2026, registrato il 20/02/2014 a PESARO ai nn. 485 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5400,00 + IVA.

(vedi Allegato n.2 - Contratto d'affitto)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(vedi Allegato n.3 - Certificazione ipotecaria notarile)

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune CARTOCETO , stipulato il 04/03/2014 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ai nn. 78689/18906 di repertorio, trascritto il 05/03/2014 ai nn. 2163/1487, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a F.22 MAPPP.408 SUB.25 (OGGI SUB.26)

atto di asservimento dell'area sita nel comune CARTOCETO , stipulato il 21/05/2013 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ai nn. 78201/18541 di repertorio, trascritto il 07/06/2013 ai nn. 6068/3703, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a F.22 MAPPP.408 SUB.7 (OGGI SUB.26)

atto di asservimento dell'area sita nel comune CARTOCETO , stipulato il 05/10/2009 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ai nn. 75034/16140 di repertorio, trascritto il 07/10/2009 ai nn. 13397/7153, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a F.22 MAPPP.408

atto di asservimento dell'area sita nel comune CARTOCETO , stipulato il 19/11/2007 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ai nn. 72745/14445 di repertorio, trascritto il 20/11/2007 ai nn. 119141/10000, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a F.22 MAPPP.408

atto di asservimento dell'area sita nel comune CARTOCETO , stipulato il 24/11/2006 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ai nn. 71356/1342 di repertorio, trascritto il 02/12/2006 ai nn.

20206/10403, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.
La formalità è riferita solamente a F.22 MAPPP.375 SUB.3-4

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** annotata, stipulata il 25/05/2007 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ALESSANDRO ai nn. 72082/13943 di repertorio, iscritta il 30/05/2007 a FANO ai nn. 8933/2035, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1.200.000.

Importo capitale: 600.000.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a CARTOCETO F.22 MAPP.408.

N.B. A margine risultano: * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.3067 DEL 26/10/2009 derivante da erogazione a saldo. * ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N.15510/2835 DEL 23/12/2011 derivante da frazionamento in quota del 05/10/2011 Notaio CECCHETELLI ALESSANDRO Sede FANO (PU) Numero di repertorio 76852/17543 Foglio 22 Particella 408 Sub.6 quota n.1 di € 144.000,00 montante di € 345.600,00 Foglio 22 Particella 408 Sub.10 Foglio 22 Particella 408 Sub.13 Foglio 22 Particella 408 Sub.7 quota n.1 di € 160.000,00 montante di € 384.000,00 Foglio 22 Particella 408 Sub.11 Foglio 22 Particella 408 Sub.12

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/07/2023 a firma di TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 491 di repertorio, iscritta il 07/08/2023 a PESARO ai nn. 9769/1423, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SENTENZA DI CONDANNA DEL 12/07/2023.

Importo ipoteca: 120.000.

Importo capitale: 98.494,19.

Grava su: - CARTOCETO F.22 Mapp.408 Sub.6-10-13-26 - CARTOCETO F.22 Mapp.884 Sub.2-16

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/04/2024 a firma di UNEP DI PESARO ai nn. 255 di repertorio, trascritta il 22/04/2024 a PESARO ai nn. 5005/3597, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Grava su: - CARTOCETO F.22 Mapp.408 sub.6-10-13-26

pignoramento, stipulata il 17/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 262 di repertorio, trascritta il 27/05/2024 a PESARO ai nn. 6447/4624, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Grava su: - CARTOCETO F.22 Mapp.408 Sub.6-10-11-12-13-26

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:

(vedi Allegato n.4 - Atti notarili) e (vedi Allegato n.9 - Visura camerale)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/03/2016), con atto stipulato il 09/03/2016 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ALESSANDRO ai nn. 80339/20108 di repertorio, trascritto il 06/04/2016 a FANO ai nn. 3349/2074.

Il titolo è riferito solamente a CARTOCETO F.22 Mapp.408 (sul quale insistono i fabbricati oggetto di pignoramento)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di NUDA PROPRIETA', in forza di ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA (dal 18/02/1997 fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 18/02/1997 a firma di CIOCCIA PAOLO ai nn. 54775 di repertorio, trascritto il 03/03/1997 ai nn. 2159/1570

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/03/2006 fino al 25/05/2007), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di CECCHETELLI ALESSANDRO ai nn. 70233/12636 di repertorio, trascritto il 28/03/2006 ai nn. 5050/2541.

Il titolo è riferito solamente a CARTOCETO F.22 Mapp.375 Sub.-3-4 (originari del suddetto)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2007 fino al 30/09/2009), con atto stipulato il 25/05/2007 a firma di CECCHETELLI ALESSANDRO ai nn. 72082/13943 di repertorio, trascritto il 30/05/2007 ai nn. 8932/4884.

Il titolo è riferito solamente a CARTOCETO F.22 Mapp.408 (intera proprietà dell'immobile)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/09/2009 fino al 20/01/2015), con atto stipulato il 30/09/2009 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ALESSANDRO ai nn. 75018/16126 di repertorio, trascritto il 20/10/2009 a FANO ai nn. 13970/7438.

Il titolo è riferito solamente a CARTOCETO F.22 Mapp.408 (sul quale insistono i fabbricati oggetto di pignoramento)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 20/01/2015 fino al 09/03/2016), con atto stipulato il 20/01/2015 a firma di NOTAIO CECCHETELLI ALESSANDRO ai nn. 79313/19349 di repertorio, trascritto il 17/09/2015 a FANO ai nn. 9020/5832.

Il titolo è riferito solamente a CARTOCETO F.22 Mapp.408 (sul quale insistono i fabbricati oggetto di pignoramento).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(Vedi LOTTO 2 - Allegato n.7 - Documentazione Urbanistica)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.D.C. N. **39/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE, rilasciata il 11/11/2006 con il n. 44 di protocollo, agibilità del 30/11/2011 con il n. PROT.11485 di protocollo.

Durante l'accesso agli atti presso il Comune di Cartoceto, risulta depositata in data 30/11/2011 al prot.11485 la richiesta del Certificato di Agibilità completa in ogni sua parte e documentazione prevista allegata; non si è trovata però copia del documento originale di Agibilità, probabilmente andato perso, ed il Comune non ha saputo fornire indicazioni in merito al suo rilascio od alla mancata presenza.

P.D.C. N. **63/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E SOPRAELEVAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE, rilasciata il 17/11/2007 con il n. 71 di protocollo

D.I.A. N. **1565/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE A P.D.C. N.71 DEL 11/11/2007, rilasciata il 10/12/2008 con il n. 1565 di protocollo

S.C.I.A. N. **27/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E SOPRAELEVAZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE, rilasciata il 17/01/2011 con il n. 485 di protocollo

S.C.I.A. N. **120/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE A S.C.I.A. N.27/2011, rilasciata il 26/10/2011 con il n. 10235 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 43 del 03/11/2016, l'immobile ricade in zona B 3.1 - residenziale di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

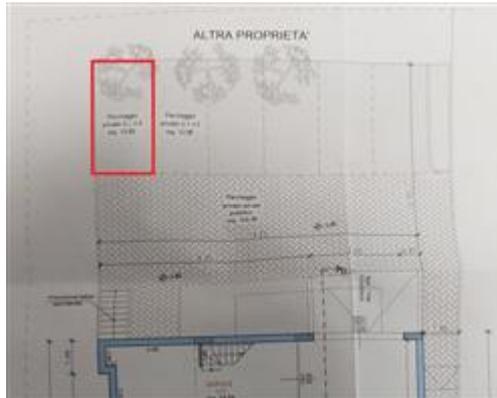
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**..

OSSERVAZIONE: durante l'accesso agli atti presso il Comune di Cartoceto, risulta depositata in data 30/11/2011 al prot.11485 la richiesta del Certificato di Agibilità completa in ogni sua parte e documentazione prevista allegata; non si è trovata però copia del documento originale di Agibilità, probabilmente andato perso, ed il Comune non ha saputo fornire indicazioni in merito al suo rilascio od alla mancata presenza. Si dovrà pertanto approfondire e/o concordare con l'ufficio tecnico del Comune di Cartoceto l'eventuale riproposizione di richiesta di agibilità o altra soluzione.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.
(Vedi LOTTO 2 - Allegato n.8 - Documentazione Catastale)



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a INSTAZIONE CATASTALE ATTUALE NON

ALLINEATA.

OSSERVAZIONE: L'attuale intestazione catastale presente in Visura riporta ancora il nominativo della ditta eseguita prima del cambio di nominativo (messa in liquidazione) effettuato con Atto del 09/03/2016 rep.80339/20108 del Notaio Cecchetelli di cui si allega copia. Il sottoscritto CTU ha provveduto in data 15-10-2024 alla presentazione di Istanza catastale di correzione/allineamento intestazione di cui si allega copia (vedi allegato n.10).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: DM 37/2008)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CARTOCETO VIA FLAMINIA 146, FRAZIONE LUCREZIA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a CARTOCETO VIA FLAMINIA 146, frazione LUCREZIA, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima (posto auto scoperto) è situato sul retro di un fabbricato di recente costruzione di sole n.3 unità immobiliari (un negozio, un ufficio ed un appartamento oltre ad altri garage e posti auto scoperti) ricadente in un contesto prevalentemente residenziale nella frazione di Lucrezia del Comune di Cartoceto più precisamente in Via Flaminia 146. La zona risulta urbanizzata e dotata di acqua, fognatura, energia elettrica ecc.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E CONSIDERAZIONI GENERALI

La costruzione del fabbricato risale all'anno 2010 e presenta una struttura portante intelaiata in C.A., solai di piano in latero-cemento, muri divisorii interni con laterizi forati, solaio di copertura in latero-cemento a falde con sovrastante manto in coppi. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in PVC/metallo a doppio vetrocamera e persiane a protezione.

L'aspetto architettonico del fabbricato è lineare a forma rettangolare, lo stato di conservazione e la manutenzione generale degli elementi di finitura esterni come le grondaie, gli scarichi, le facciate, gli infissi esterni e di tutto quello concernente il fabbricato, come gli elementi strutturali, è nel complesso più che buono. Le parti comuni sono adibite a passaggi e camminamenti. Al posto auto vi si accede tramite un passaggio carrabile su via S. Paolo. L'immobile (bene non strumentale), ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. 633/1972, non è soggetto ad IVA e non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Scoperto. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 408 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: VIA FLAMINIA n. 146, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 28/06/2011 Pratica n. PS0105139 in atti dal 28/06/2011 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12411.1/2011)

Immobile costruito nel 2011.



Posto auto oggetto di stima

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea della zona



Accesso al posto auto scoperto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Accertata la completezza della documentazione (ex art. 567 C.P.C.), il giorno 05/09/2024 alle ore 10.30 insieme al Custode Avv. Bartolucci Elisa mi recavo presso l'immobile oggetto della presente perizia ove ispezionavo quindi lo stesso ed il sito circostante, controllando la corrispondenza urbanistica e catastale, documentandolo anche con le fotografie che allego (vedi Allegato n°2 - LOTTO 2). Riservandomi poi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 11.30 dichiaravo chiuse le operazioni peritali redigendo apposito verbale (vedi Allegato n°1).

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO DEL BENE IMMOBILE

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da un posto auto scoperto situato sul retro di un fabbricato nel Comune di Cartoceto (loc. Lucrezia), sito ad angolo tra Via Flaminia e Via S. Paolo; è censito al F.22 Mapp.408 sub.12 e raffigurato nella planimetria catastale agli atti del N.C.E.U. con prot. PS0105139 del 28/06/2011. Il bene è costituito, così come riportato nella documentazione catastale e nell'ultimo progetto legittimato (S.C.I.A. prot. n.10235 del 26-10-2011), da un posto auto

scoperto accessibile tramite passaggio carrabile su via S. Paolo. Il posto auto ha una superficie di mq. 14, presenta una pavimentazione autobloccante in pietra ed è ben delimitato da linee bianche. Tutt'intorno si trovano spazi in comune con le altre u.i. ovvero camminamenti, spazi di manovra ed altri posti auto scoperti. Il lotto del fabbricato è ben delimitato da muretti di confine e ringhiere metalliche. Durante i rilievi di rito non sono state trovate difformità edilizie e/o catastali rispetto ai titoli edilizi legittimanti.

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 scoperto | 14,00 | x | 100 % | = | 14,00 |
| Totale: | 14,00 | | | | 14,00 |



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA - S1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2024

Fonte di informazione: <https://www.trovacasa.it/annunci/pu-tc-74501-57340507>

Descrizione: Posto auto scoperto

Indirizzo: Saltara, via delle rose snc

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

[https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/marche/pesaro-urbino-provincia/cartoceto/lucrezia--residenziale/16735/\(02/10/2024\)](https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/marche/pesaro-urbino-provincia/cartoceto/lucrezia--residenziale/16735/(02/10/2024))

Domanda: Posto auto scoperto

Valore minimo: 181,00

Valore massimo: 260,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima utilizzato è il comparativo, con riferimento ad offerte caratteristiche "comparabili" e dalle risultanze dei sopralluoghi. L'elaborazione del calcolo con il metodo comparativo pluriparametrico (SCA con offerta di vendita) ha portato al seguente risultato di stima sotto esposto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.780,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.780,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.780,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il Sales Comparison Approach (SCA), che nella letteratura italiana è indicato anche con il nome di Market Comparison Approach, è un procedimento di stima di tipo pluri-parametrico, che considera cioè una serie (più o meno numerosa) di variabili che si ritiene possano influenzare il prezzo di mercato di un bene immobile. Il presupposto su cui si basa il procedimento è che il mercato sarà in grado di determinare il prezzo per un immobile (l'oggetto di stima) nel modo in cui ha già definito il prezzo di altri immobili simili a quest'ultimo. Un acquirente o un investitore non sarà disposto a pagare, per un bene, più del prezzo di compravendita realizzato per gli immobili che presentino stesse caratteristiche tecniche ed economiche. Se gli immobili fossero, per ipotesi, uguali, allora potrebbero realizzare lo stesso prezzo di compravendita. Poiché così non è, in quanto i beni immobili sono profondamente differenziati fra loro, il procedimento consente di modificare, pur in modo teorico, le caratteristiche dei beni di confronto al fine di renderli uguali all'oggetto di stima e portarli, quindi, stesso valore. Tale valore sarà assunto come il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Il procedimento si sviluppa attraverso il confronto dell'oggetto della stima con altri immobili simili, compravenduti di recente, di cui siano noti i prezzi, applicando aggiustamenti successivi ai prezzi di vendita in base alle caratteristiche tecniche ed economiche proprie dei beni. L'aggiustamento successivo dei prezzi vuole spiegare le differenze negli ammontari delle caratteristiche immobiliari che i beni possiedono (rispetto al bene oggetto di stima), e che appunto, determinano differenze nei prezzi. Il saggio presenta il procedimento di stima attraverso anche l'applicazione di un caso studio. In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima, quello per confronto diretto secondo la definizione del criterio del confronto di mercato. Il reperimento diretto dei comparabili, come previsto al fine dell'applicazione del procedimento di stima basato sul metodo pluriparametrico, sono stati rilevati da offerte di vendita, unità immobiliari ricadenti nel medesimo segmento di mercato (localizzazione, tipo di offerta, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello dell'offerta, tipo di intermediazione).

Inoltre per l'individuazione dei comparabili si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche quali: zona urbanistica, ubicazione rispetto ai servizi di interesse generale, infrastrutture e servizi pubblici esistenti, strutture commerciali e ricreative, categorie dei fabbricati che caratterizzano la zona, traffico e rumorosità; e delle caratteristiche intrinseche quali: destinazione, epoca di costruzione, caratteristiche architettoniche, stato di manutenzione, orientamento, luminosità, grado di finitura, esposizione, distribuzione dei locali, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, numero dei servizi. La scelta di utilizzare delle offerte di vendita e non dei reali prezzi di compravendita, deriva dal fatto che in zona e nel segmento di mercato in oggetto, non sono stati rilevati prezzi di comparabili adeguati e relativi a compravendite recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO-URBINO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di CARTOCETO, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, borsinoimmobiliare.it, Requot

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 | posto auto | 14,00 | 0,00 | 3.780,00 | 3.780,00 |
| | | | | 3.780,00 € | 3.780,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 189,00**

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: **€. 3.591,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 41,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.550,00**

data 21/10/2024

il tecnico incaricato
GEOM. BALDELLI WANDO