



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV S.R.L.,E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:

Avv. Righi Roberto

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonella Marchetti

CF:MRCNNL61C63F348X

con studio in MONDOLFO (PU) V.LE DELLA REPUBBLICA 6 MAROTTA

telefono: 0721969174

fax: 0721969174

email: anto.marchetti@libero.it

PEC: antonella.marchetti@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FANO Località Cannelle 42/C, frazione Carrara, quartiere Ponte Murello, della superficie commerciale di **88,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento in un complesso immobiliare denominato " Residence le Rose" nel Comune di Fano, Frazione Carrara, Località Le Cannelle, quartiere Ponte Murello. Precisamente siamo all'interno del Comune di Fano, nella Frazione di Ponte Murello in Località Cannelle a ridosso del centro abitato di Lucrezia di Cartoceto in zona periferica, a poca distanza dalla strada principale e storica Flaminia che collega la città di Fano con le località interne. Il fabbricato composto da n 18 appartamenti, n 31 autorimesse e posti auto esterni, parti comuni è ubicato all'interno di una zona a traffico locale, in una posizione favorevole dal punto logistico in stretta vicinanza con l'arteria Flaminia, precedentemente descritta che permette di raggiungere in pochi minuti il centro cittadino di Fano e le altre arterie principali quali superstrada Fano-Grosseto, autostrada Ancona-Bologna, stazione ferroviaria di Fano, S.S. Adriatica n. 16, ecc., anche se si trova in zona periferica. Il contesto circoscritto è residenziale con ampi campi agricoli. che permette un'ideale area di privacy con scarsa rumorosità rispetto ai centri cittadini. La vicina frazione di Lucrezia è dotata di tutti quei servizi essenziali e di prima necessità. L'intero edificio ha forma di sedime rettangolare ed è sviluppato su un piano sottostrada e tre piani fuori strada. Per ogni piano vi sono 6 appartamenti e due scale di accesso esterne che conducano ai piani, la scala di appartenenza per accedere all'appartamento e all'autorimessa è la scala B. Il piano interrato comprende la rampa, la corsia di manovra e locali contatori che sono in comune. Al piano terra si accede da spazi in comune quali marciapiede e area urbana. Il fabbricato è stato realizzato strutturalmente con telaio in c.a., muratura in laterizio con interposto isolante debitamente intonacato e tinteggiato al civile, copertura a padiglione con inserti di abbaini lungo i due prospetti principali. Gli aggetti quali gronda, ballatoio e scala sono con soletta in c.a. a vista. Esternamente il fabbricato si presenta interamente intonacato e tinteggiato al civile. L'appartamento è posto al piano secondo con entrata su vano pranzo-soggiorno, disimpegno, ripostiglio, camera, bagno due balconi, il tutto accessibile da scala condominiale esterna relativa al sub. 52. Nasce dalla demolizione di fabbricati esistenti demoliti ad uso produttivo e realizzazione di un nuovo complesso immobiliare in linea. L'accesso all'appartamento posto al piano secondo avviene tramite passaggio pedonale comune con scala esterna di accesso ai piani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 8, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 435 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: Fano, località Cannelle SNC, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto compravendita Notaio Cecchetelli Alessandro Rep. 70884/13093 del 26.07.2006
Coerenze: a nord stessa particella sub 17, a est stessa particella sub. 16-52.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 435 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 86,35 Euro, indirizzo catastale: Fano Località Le Cannelle SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita Notaio Cecchetelli Alessandro Rep. 70884/13093 del 26/07/2006
Coerenze: a nord stessa particella sub 50, a est stessa particella sub. 33
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,21 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.452,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.000,00
Data della valutazione:	28/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 26/07/2006 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 70885/13094 di repertorio, iscritta il 02/08/2006 a Agenzia dell'Entrate di Pesaro servizio pubblicità immobiliare ai nn. Reg Gen 13258 Reg Part 3634, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Fano F. 111 p.lla 435 sub. 18-32

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/10/2010 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 76001/16900 di repertorio, iscritta il 27/10/2010 a Agenzia dell'Entrate di Pesaro servizio pubblicità immobiliare ai nn. Reg Gen 13728 Reg Part 3423, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 70000.

Importo capitale: 35000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Fano F. 111 p.lla 435 sub. 18-32-49

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/02/2024 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 320 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a Agenzia dell'Entrate di Pesaro servizio pubblicità immobiliare ai nn. Reg Gen 3157 Reg. Part 2275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Comune di Fano F. 111 p.lla 435 sub. 18-32

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:	€. 400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.916,00
Millesimi condominiali:	59,62

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 26/07/2006), con atto stipulato il 26/07/2006 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 70884/13093 di repertorio, trascritto il 02/08/2006 a Agenzia dell'Entrate di Pesaro servizio pubblicità immobiliare ai nn. Reg Gen 13256 Reg Part 6737.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Fano F. 111 p.lla 435 sub. 18-32-49

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/08/1982 fino al 05/05/2004), con atto stipulato il 03/08/1982 a firma di Notaio Barile Filippo, trascritto il 06/08/1982 a Agenzia dell'Entrate di Pesaro servizio pubblicità immobiliare ai nn. Reg Gen 5546 Reg Part 3609.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Fano F. 111 p.lla 197.

In precedenza la p.lla 197 costituiva un capannone.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 05/05/2004 fino al 26/07/2006), con atto stipulato il 05/05/2004 a firma di Notaio Cecchetelli Alessandro ai nn. 67706/11254 di repertorio, trascritto il 11/05/2004 a Agenzia dell'Entrate di Pesaro servizio pubblicità immobiliare ai nn. Reg Gen 7661 Reg Part 4151.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Fano F. 111 p.lla 197.

In precedenza la p.lla 197 costituiva un capannone in seguito demolito e realizzato il nuovo edificio di cui fanno parte i beni pignorati. Non risulta essere presente alcun Atto Notarile di mutamento denominazione Soc. Amatori Sandrino e Maurizio C. S.n.c. alla Soc. Amatori Maurizio & C. S.n.c. con stesso c.f. 00210510418.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **1823/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale composto da n. 18 appartamenti previa demolizione di fabbricati esistenti, presentata il 29/11/2003 con il n. 58439 di protocollo, rilasciata il 01/03/2004 con il n. 1823 di protocollo, agibilità del 13/07/2006 con il n. 132 di protocollo

Permesso di Costruire N. **777/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Volturazione Permesso di Costruire n. 1823/2003, presentata il 15/05/2004 con il n. 34131 di protocollo, rilasciata il 18/06/2004 con il n. 777 di protocollo.

Volturazione ditta al precedente Permesso di Costruire n 1823/2003

D.I.A. Variante al Permesso di Costruire n. 1823/03 N. **812/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/06/2006 con il n. 39745 di protocollo, rilasciata il 29/06/2006 con il n. 812 di protocollo.

Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n 1823/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Consigliare n 34 del 19/02/2009, l'immobile ricade in zona B2.1 residenziale semisature a valle. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone B2.1 sono zone residenziali semisature caratterizzate da differenti densità fondiariale, poste a valle della strada interquartieri in cui sono ancora possibili dei margini di completamento dei tessuti esistenti. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.. L'appartamento con l'autorimessa ricadono nel P.R.G. vigente in zona B2.1 mentre il restante complesso ricade in zona B2.2. Presenza del vincolo paesaggistico (D.L.vo 42/04 Codice dei Beni Culturali e del paesaggio) Rio Secco Ponte Murello (art. 80 N.T.A.) e del vincolo P.P.A.R. di alta percectività visiva (art. 23 N.T.A.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il numero civico è il n. 42/C in visura indicato in SNC (normativa di riferimento: Legge n 133 del 26/02/1994)

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

Costi di regolarizzazione:

- richiesta di allineamento toponomastico: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30.

Occorre fare una richiesta di allineamento toponomastico

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezza interna del locale autorimessa m. 2,50

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

Costi di regolarizzazione:

- : €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a all'autorimessa sub. 32 .

Trattasi di tolleranze ai sensi dell'art. 34 bis del T.U.E. per quanto riguarda le difformità dell'unità abitativa.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La caldaia non risulta mantenuta a norma di Legge. L'ultima manutenzione riportata sul libretto impianto fa data al 2019. (normativa di riferimento: Legge 46/90 e successive)

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

Costi di regolarizzazione:

- rapporto di manutenzione : €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a appartamento sub. 18.

Le difformità sono regolarizzate tramite manutenzione programmata

BENI IN FANO LOCALITÀ CANNELLE 42/C, FRAZIONE CARRARA, QUARTIERE
PONTE MURELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FANO Località Cannelle 42/C, frazione Carrara, quartiere Ponte Murello, della superficie commerciale di **88,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento in un complesso immobiliare denominato " Residence le Rose" nel Comune di Fano, Frazione Carrara, Località Le Cannelle, quartiere Ponte Murello. Precisamente siamo all'interno del Comune di Fano, nella Frazione di Ponte Murello in Località Cannelle a ridosso del centro abitato di Lucrezia di Cartoceto in zona periferica, a poca distanza dalla strada principale e storica Flaminia che collega la città di Fano con le località interne. Il fabbricato composto da n 18 appartamenti, n 31 autorimesse e posti auto esterni, parti comuni è ubicato all'interno di una zona a traffico locale, in una posizione favorevole dal punto logistico in stretta vicinanza con l'arteria Flaminia, precedentemente descritta che permette di raggiungere in pochi minuti il centro cittadino di Fano e le altre arterie principali quali superstrada Fano-Grosseto, autostrada Ancona-Bologna, stazione ferroviaria di Fano, S.S. Adriatica n. 16, ecc., anche se si trova in zona periferica. Il contesto circoscritto è residenziale con ampi campi agricoli che permette un'ideale area di privacy con scarsa rumorosità rispetto ai centri cittadini. La vicina frazione di Lucrezia è dotata di tutti quei servizi essenziali e di prima necessità. L'intero edificio ha forma di sedime rettangolare ed è sviluppato su un piano sottostrada e tre piani fuori strada. Per ogni piano vi sono 6 appartamenti e due scale di accesso esterne che conducano ai piani, la scala di appartenenza per accedere all'appartamento e all'autorimessa è la scala B. Il piano interrato comprende la rampa, la corsia di manovra e locali contatori che sono in comune. Al piano terra si accede da spazi in comune quali marciapiede e area urbana. Il fabbricato è stato realizzato strutturalmente con telaio in c.a., muratura in laterizio con interposto isolante debitamente intonacato e tinteggiato al civile, copertura a padiglione con inserti di abbaini lungo i due prospetti principali. Gli aggetti quali gronda, ballatoio e scala sono con soletta in c.a. a vista. Esternamente il fabbricato si presenta interamente intonacato e tinteggiato al civile L'appartamento è posto al piano secondo con entrata su vano pranzo-soggiorno, disimpegno, ripostiglio, camera, bagno due balconi, il tutto accessibile da scala condominiale esterna relativa al sub. 52. Nasce dalla demolizione di fabbricati esistenti demoliti ad uso produttivo e realizzazione di un nuovo complesso immobiliare in linea. L'accesso all'appartamento posto al piano secondo avviene tramite passaggio pedonale comune con scala esterna di accesso ai piani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 8, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 111 particella 435 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: Fano, località Cannelle SNC, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto compravendita Notaio Cecchetelli Alessandro Rep. 70884/13093 del 26.07.2006
Coerenze: a nord stessa particella sub 17, a est stessa particella sub. 16-52.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



Fabbricato



Porta e interno di accesso all'appartamento



Pianerottolo scala in comune



Caldia a gas-metano zona balcone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista prospetto sud-ovest



Vista prospetto sud-ovest



vista retro-prospetto nord-est marciapiede sub. 50



Vista scala di accesso esterna sub. 52



Vista scala esterna di accesso sub. 52



Rampa di accesso alle autorimesse

COLLEGAMENTI

superstrada distante Km 3
aeroporto distante km 54
ferrovia distante Km 11
autobus distante m. 650



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In fase di sopralluogo si riscontra la presenza di una caldaia a gas-metano marca Hermann modello Spazio Zero Tecno, installata in data 04.08.2006 collocata sul balcone lato nord-ovest con libretto di impianto controlli effettuati fino alla data 26.11.2019, ad uso riscaldamento con radiatori a parete e produzione di acqua calda. Non si riscontra la redazione di un certificato A.P.E.. L'appartamento in oggetto collocato all'ultimo piano della scala B, occupa una porzione del piano secondo e si sviluppa su un unico livello di piano. Tutte le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile. La pavimentazione interna è interamente realizzata con piastrelle di ceramica monocottura o similari, come pure il rivestimento del bagno. Il bagno è dotato di sanitari in ceramica quali tazza w.c., lavandini, bidet e vasca con rubinetteria in acciaio cromato di tipo standard, Il portone d'ingresso è del tipo blindato. La qualità delle finiture è di tipo standard, lo stato di manutenzione delle stesse sono buone con qualche presenza di muffe negli angoli del soffitto in corrispondenza dei ponti termici, angolo parete esterna-copertura. Tutti gli impianti presenti quali elettrico, idraulico, termico,

scarico, sono funzionanti. Il riscaldamento è di tipo tradizionale con radiatori tubolari a parete in acciaio disposti su ciascun vano ed alimentati da caldaia a gas-metano, come precisato in precedenza mancano alcuni anni di controllo caldaia corrispondenti nel libretto di impianto. A servizio dell'appartamento vi è un box auto al piano interrato accessibile da scala esterna dotato di porta basculante metallica ad apertura manuale. L'autorimessa è priva di finiture interne con soffitto a vista in lastre c.a.p., pareti laterali in blocchi di cls. privi di intonaco e pavimento in battuto di cemento, con presenza di impianto luce.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta battente realizzati in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta battente e scorrevole realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio con pacchetto siolante con coibentazione in pannello interno tipo styrodur , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in klinker	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in pvc	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> serrande realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> esterna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> sottotraccia conformità: regolare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> sottotraccia conformità: regolare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: regolare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in pozzetti con recapito in fognatura comunale conformità: regolare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione conformità: regolare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a metano conformità: regolare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> sottotraccia con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: regolare. Occorre fare il controllo della caldaia a gas-metano collocata sul balcone mancante.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Cottura-soggiorno



Camera



Camera



bagno



balcone

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	71,00	x	100 %	=	71,00
balconi	18,00	x	35 %	=	6,30
corte in comune sub. 50 superficie quota millesimale	4,49	x	20 %	=	0,90
corsia in comune sub. 50 superficie quota millesimale	12,67	x	35 %	=	4,43
locale contatori in comune sub 50 superficie quota condominiale	1,01	x	40 %	=	0,40
scala in comune sub 52 superficie quota millesimale	2,68	x	35 %	=	0,94
rampa in comune sub. 53 superficie quota millesimale	7,75	x	20 %	=	1,55
scoperto in comune sub. 54 superficie quota millesimale	13,41	x	20 %	=	2,68
Totale:	131,01				88,21



autorimessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/06/2024

Fonte di informazione: Immobiliare portale

Descrizione: appartamento piano secondo

Indirizzo: Fano, Frazione ponte Murello, Località Cannelle

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 73.897,00 pari a 935,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 12 %

Prezzo: 65.029,36 pari a 823,16 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/12/2023

Fonte di informazione: Consultazione Immobiliari dichiarati Agenzia dell'entrate OMI

Descrizione: Appartamento con box auto

Indirizzo: Fano, frazione Ponte Murello, Località Cannelle

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie: 17

Prezzo: 137.000,00 pari a 1.556,82 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/07/2023

Fonte di informazione: Consultazione immobiliari dichiarati Agenzia dell'entrate OMI

Descrizione: Appartamento con box auto

Indirizzo: Fano, Frazione Ponte Murello, Località Cannelle

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie: 18

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.104,65 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/01/2023

Fonte di informazione: Consultazioni immobiliari Agenzia dell'entrate OMI

Descrizione: Appartamento con box auto

Indirizzo: Fano, Frazione Ponte Murello, Località Cannelle

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 18

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.101,69 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI 2 semestre 2023 (31/12/2023)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.550,00

Borsino immobiliare (28/06/2024)

Valore minimo: 1.115,00

Valore massimo: 1.267,00

FIAIP anno 2023 (31/12/2023)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene inserita come comparazione, tenuto conto degli attuali prezzi di vendita degli immobili simili e attraverso la consultazione dei valori dichiarati dagli Atti di compravendita propri vicini agli immobili periziati nel Comune di Fano, Frazione Ponte Murello, Località Le Cannelle, Si sono altresì acquisiti i dati di tre principali Ossevatori Immobiliari OMI Agenzia dell'Entrate, Borsino Immobiliare, FIAIP della Provincia di PU, con valori minimi e massimi per tipologia di immobile e zona. Il valore unitario che si è deciso di assumere è pari ad euro 1200/mq è dettato dalle rilevazioni effettuate sul mercato locale, dallo stato di conservazione degli immobili, dal contesto stesso più prossimo alla città di Fano, La vicinanza alle principali arterie di comunicazione della zona, nonchè ai servizi (pubblici e privati), di immediata utilità nella vicino paese di Lucrezia

(bus, supermercato, negozi, ecc.) favoriscono l'appetibilità degli immobili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,21	x	1.200,00	=	105.852,00
Valore superficie accessori:	11,00	x	1.200,00	=	13.200,00
					119.052,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 119.052,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 119.052,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene inserita attraverso il modello di stima monoparametrico utilizzando il metodo di "confronto di mercato" in regime libero, tenuto conto della destinazione d'uso degli immobili, delle sue caratteristiche, della sua metratura, della sua ubicazione, l'appetibilità con la vicina città di Fano, tenuto conto il valore dei beni similari derivanti dalle fonti di informazione di seguito esplicitate, si è arrivati alla determinazione del più verosimile prezzo di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. 2023, Borsino 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	88,21	11,00	119.052,00	119.052,00
				119.052,00 €	119.052,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.452,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 4% 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:	€. 4.698,08
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 2.000,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 753,92
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.000,00

data 28/06/2024

il tecnico incaricato
Antonella Marchetti

