



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2017

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Davide Storti

CUSTODE:

Avv. Lancia Loretta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/04/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MICHELE CORSUCCI

CF:CRSMHL80P04I459S

con studio in TAVULLIA (PU) Via Ticino 6

telefono: 0721906080

fax: 0721906080

email: michele.corsucci@gmail.com

PEC: michele.corsucci@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A bar a ORCIANO DI PESARO Viale Evangelisti 52, frazione Orciano , della superficie commerciale di **64,10** mq per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/8 di piena proprietà [REDACTED]
- 4/8 di piena proprietà [REDACTED]

Il lotto oggetto di stima è situato lungo Viale Evangelisti n° 52, in zona residenziale, su cui prospetta direttamente, questa si trova all'inizio del centro dell'abitato di Orciano di Pesaro (PU).

Pertanto l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete: la zona è servita da energia elettrica, acquedotto, gas metano, telefono, fognatura pubblica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti pubblici.

L'immobile è ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale in linea su due piani, oltre a vani accessori posti al piano seminterrato destinati sbroglio.

L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica. Sul retro dell'edificio è presente un accessorio a destinazione dispensa.

Sul fronte è presente una tenda ombreggiante a servizio dell'attività, regolarmente dichiarata.

Il fabbricato risulta essere con struttura portante in muratura, solai in latero cemento e copertura a padiglione, con manto di copertura in coppi.

Le facciate (**vedi documentazione fotografica**) risultano intonacate e tinteggiate anche se in più parti l'intonaco e la tinteggiatura sono ammalorate; le grondaie ed i pluviali sono in lamiera; i sistemi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in pvc solo sul retro del fabbricato.

L'accessorio sul retro del fabbricato risulta essere con struttura in muratura.

Il locale è costituito da:

- ingresso/bancone
- zona tavoli
- anti bagno
- bagno
- dispensa

il tutto con altezza netta interna pari a m 2,70.

Nel bar tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate con buona finitura; i soffitti vedono la presenza di cartongesso e risultano intonacati e tinteggiati; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate, quelli esterni in alluminio con vetro doppi; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica monocottura, i battiscopa sono in ceramica.

Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:

L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze è costituito da pompe di calore indipendenti e caldaia standard;

L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;

L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti;

L'impianto fognante risulta allacciato alla fognatura pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 107 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 1.447,53 Euro, piano: TERRA, [REDACTED]
[REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.500,00
Data della valutazione:	24/04/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 30/11/2011, con scadenza il 31/12/2017 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Si specifica che al momento dell'accesso, 12/02/2018, il contratto d'affitto era scaduto e presso gli uffici competenti non erano presenti richiesta di rinnovo.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/06/2008 a firma di NOTAIO COLANGELI ai nn. 9518/2210 di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Al momento del sopralluogo i locali risultano rispondenti alla documentazione reperita presso il Comune di Terre Roveresche, ex Orciano.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. PE 402/71, intestata a [REDACTED] per lavori di AMPLIAMENTO LOCALI, presentata il 23/08/1971 con il n. 169 di protocollo, rilasciata il 17/09/1971 con il n. 402 di protocollo

DIA N. PE 2482/1, intestata a [REDACTED] per lavori di RISTRUTTURAZIONE LOCALI E ADEGUAMENTO IMPIANTI, presentata il 28/04/2004 con il n. 5732 di protocollo, rilasciata il 23/10/2004 con il n. 2482 di protocollo, agibilità del 28/10/2004 con il n. 5734 di protocollo

DIA N. PE 2554/05, intestata a [REDACTED] per lavori di INSTALLAZIONE TENDA OMBREGGIANTE, presentata il 13/05/2005 con il n. 2554/05 di protocollo, rilasciata il 05/08/2005 con il n. AUT 03/05 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR380/01)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORCIANO DI PESARO VIALE EVANGELISTI 52, FRAZIONE ORCIANO

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a ORCIANO DI PESARO Viale Evangelisti 52, frazione Orciano , della superficie commerciale di **64,10** mq per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/8 di piena proprietà ([REDACTED] VI)
- 4/8 di piena proprietà ([REDACTED])

Il lotto oggetto di stima è situato lungo Viale Evangelisti n° 52, in zona residenziale, su cui prospetta direttamente, questa si trova all'inizio del centro dell'abitato di Orciano di Pesaro (PU).

Pertanto l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete: la zona è servita da energia elettrica, acquedotto, gas metano, telefono, fognatura pubblica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti pubblici.

L'immobile è ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale in linea su due piani, oltre a vani accessori posti al piano seminterrato destinati sbroglio.

L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica. Sul retro dell'edificio è presente un accessorio a destinazione dispensa.

Sul fronte è presente una tenda ombreggiante a servizio dell'attività, regolarmente dichiarata.

Il fabbricato risulta essere con struttura portante in muratura, solai in latero cemento e copertura a padiglione, con manto di copertura in coppi.

Le facciate (**vedi documentazione fotografica**) risultano intonacate e tinteggiate anche se in più parti l'intonaco e la tinteggiatura sono ammalorate; le grondaie ed i pluviali sono in lamiera; i sistemi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in pvc solo sul retro del fabbricato.

L'accessorio sul retro del fabbricato risulta essere con struttura in muratura.

Il locale è costituito da:

- ingresso/bancone
- zona tavoli
- anti bagno
- bagno
- dispensa

il tutto con altezza netta interna pari a m 2,70.

Nel bar tutte le pareti sono risultate intonacate e tinteggiate con buona finitura; i soffitti vedono la presenza di cartogesso e risultano intonacati e tinteggiati; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburate, quelli esterni in alluminio con vetro doppi; i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica monocottura, i battiscopa sono in ceramica.

Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia e più precisamente:

L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze è costituito da pompe di calore indipendenti e caldaia standard;

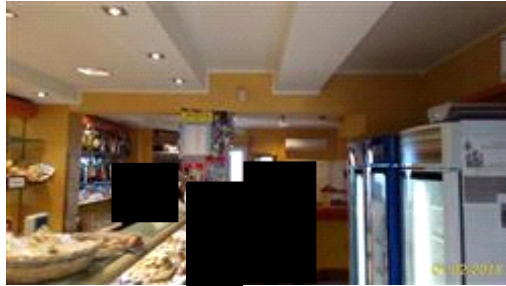
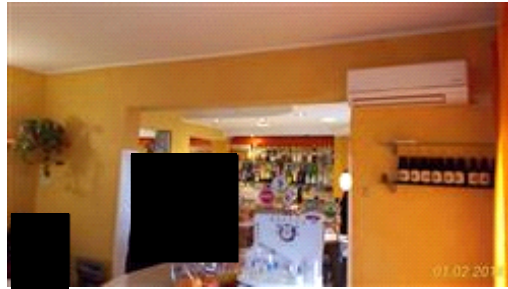
L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;

L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti;

L'impianto fognante risulta allacciato alla fognatura pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 107 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 49 mq, rendita 1.447,53 Euro, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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

asilo nido

eccellente

municipio

eccellente

scuola elementare

eccellente

farmacie

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[1446,67 KWh/m²/anno]

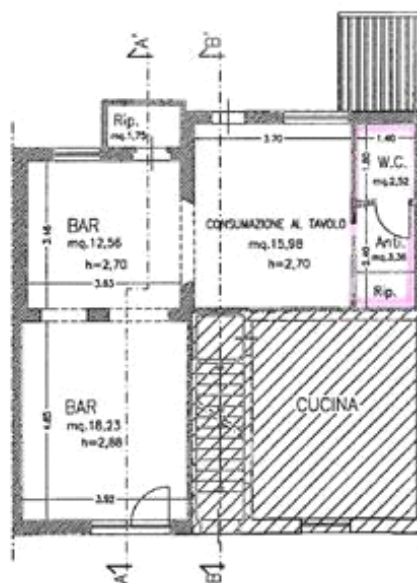
Certificazione APE N. 2018/8895 registrata in data 27/03/2018

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Dispensa	2,00	x	50 %	=	1,00
Bar	63,10	x	100 %	=	63,10
Totale:	65,10				64,10

PIANO TERRA



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di immobili analoghi, si sono riscontrati valori compresi tra €/mq 800 ed €/mq 900,00; il Valore di Mercato dell'Agenzia del Territorio nella Regione Marche per l'anno 2017 secondo semestre, riportano un cifra di €/mq 849,00 a €/mq 1.200,00 per locali ad uso commerciale, ma non si ritiene possano considerarsi tali, in quanto, la zona non di forte appetibilità. La situazione di mercato, la collocazione delle aree, portano ad assume come valore di stima pari a €/mq 1.000,00.

Le quotazioni, espresse in €/al mq, si riferiscono alle superfici convenzionali, che tengono conto dei muri perimetrali e metà dei muri di confine. Per riportare l'immobile in uno stato conservativo "normale", cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, occorre tenere conto dei lavori di cui il fabbricato necessita (attinenti le finiture interne, esterne e la parte impiantistica, derivanti dalla vetustà dell'immobile) e viene quindi applicato, alla normale superficie convenzionale, un'ulteriore coefficiente di età, qualità e stato. Le superfici vengono quindi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti correttivi desunti dal " Consulente Immobiliare n° 931 del 15 giugno 2013 (il sole 24 ore) "e/o dettati dal mercato locale e dall'esperienza professionale sin qui acquisita.

Pertanto il valore dei singoli immobili è dato da:

(superficie reale) x (valore dell'immobile nuovo al mq.) x (coefficienti correttivi)

I coefficienti correttivi presi in esame sono coefficiente di età, qualità e stato dell'edificio:

(età tra 41 e 60 anni, qualità popolare)

con uno stato di conservazione buono

coeff. 0,8

coefficiente della pertinenza

dispensa

coeff. 0,5

Calcolo valore

Bar mq.63.10x€1.000,00x0,8	€	50.480,00
Dispensa mq. 2.00x€1.000,00x0,8x0,5	€	800,00
TOTALE	€	51.280,00
A detrarre spese tecniche e sanzioni per ottenere conformità Urbanistica	€	0,00
TOTALE	€	51.280,00
in arrotondamento	€	51.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **51.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico – comparativo": è questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ufficio territorio Pesaro, agenzie: Orciano

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	bar	64,10	0,00	51.500,00	51.500,00
				51.500,00 €	51.500,00 €

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: **€ 51.500,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 51.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ORCIANO DI PESARO Viale Evangelisti 50 per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/8 di piena proprietà [REDACTED]
- 4/8 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale e sbroglio sito in Orciano di Pesaro (PU), viale Evangelisti 50 e distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 21, Mapp. 107, sub. 6. L'appartamento fa parte di una schiera storica, porzione da cielo a terra. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra e vani accessori posti al piano seminterrato destinati a sbroglio.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'area su cui insiste il fabbricato è situata lungo Viale Evangelisti, in zona residenziale centrale del centro dell'abitato di Orciano. Pertanto l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete; la zona è servita da energia elettrica, acquedotto, gas metano, telefono, fognatura pubblica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti pubblici.

Il fabbricato risulta essere con struttura portante in muratura, solai in legno e copertura a padiglione, rivestita in coppi.

Le facciate (**vedi documentazione fotografica**) risultano intonacate e tinteggiate sul fronte, mentre non sono tinteggiate sul retro; le grondaie ed i pluviali sono in rame; i sistemi di oscuramento sono costituiti da scuri in legno.

L'appartamento è costituito da:

- cucina;
- corridoio;
- camera matrimoniale;
- camera singola;
- camera;
- bagno;
- scala;

il tutto con altezza netta interna pari a ml. 2.80.

Inoltre, al piano al piano seminterrato, con accesso sia dalla scala interna che dalla via pubblica posta sul retro del fabbricato, sono presenti dei locali sbroglio, con altezze pari a m 2.18.

L'appartamento risulta finita, ma con materiali e finiture originali, senza aver subito interventi di modifica o ristrutturazione nel tempo. I pavimenti sono in marmette granigliate, rivestimenti in ceramica. La tinteggiatura delle pareti è a tempera; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburato, quelli esterni in legno con doppio vetro senza taglio termico.

Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia salvo qualche passaggio in canaline esterne:

L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze ed è costituito da radiatori in ghisa alimentati a gas metano con caldaia indipendente

L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;

L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti;

L'impianto fognante risulta allacciato alla fognatura pubblica.

Quanto sopra si trova in ottimo stato di conservazione, in linea con la vetustà degli immobili. Presenti alcuni segni/fessure sugli intonaci, sia nella cucina che nei locali sbroglio al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 107 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, piano: terra + primo + seminterrato, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

A.1 terreno residenziale, composto da scoperto esclusivo, sviluppa una superficie commerciale di **12,20** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 335 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 122, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,50 € intestato a [REDACTED] A

scoperto posto sul retro del fabbricato.

B terreno residenziale a ORCIANO DI PESARO Viale Evangelisti 50 per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 4/6 di piena proprietà [REDACTED]

Il corpo in oggetto è stato computato nella stima del bene posto al corpo A in quanto non vendibile separatamente, visti gli accessi al piano interrato del corpo A e anche per la poca appetibilità in caso di vendita disgiunta. In realtà bene in continuità con scoperto esclusivo dell'appartamento al Fg. 21 Mapp. 107 Sub. 6

Viene inserito come corpo B per indicarne la diversa proporzione di proprietà, verificata mediante visure, rispetto al bene al corpo A.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 335 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 122, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,50 €

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,20 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.000,00
Data della valutazione:	24/04/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

L'immobile residenziale risulta occupato saltuariamente dall'esecutato.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/06/2008 a firma di NOTAIO COLANGELI ai nn. 9518/2210 di repertorio, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 60000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 27/05/2009 ai nn. 6871/1678 di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da ART. 77 DRP 602/73 - ATTO ESATTORIALE 25/05/2009.

Importo ipoteca: 49.226,06.

Importo capitale: 24.610,03

ipoteca **legale**, stipulata il 27/11/2013 ai nn. 11773/2012 di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da ART. 77 DRP 602/73 - ATTO ESATTORIALE 25/05/2009.

Importo ipoteca: 55.488,72.

Importo capitale: 27.724,36

ipoteca **legale**, stipulata il 21/04/2016 ai nn. 3904/752 di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 276.638,20.

Importo capitale: 138.319,10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/11/2014 ai nn. 10606/7082 di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di Pignoramento

pignoramento, stipulata il 08/05/2017 ai nn. 4948/3066 di repertorio, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] 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:

██████████ per la quota di 3/8 (dal 16/06/2008), con atto stipulato il 16/06/2018 a firma di COLANGELI ai nn. 5363.1/2008 di repertorio

██████████ per la quota di 1/8 (dal 25/06/2010), con atto stipulato il 25/06/2010 ai nn. PS0116569 di repertorio

██████████ per la quota di 4/8 (dal 25/06/2010), con atto stipulato il 25/06/2010 ai nn. PS0116569 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. PE 402/71, intestata a ██████████, per lavori di AMPLIAMENTO LOCALI, presentata il 23/08/1971 con il n. 169 di protocollo, rilasciata il 17/09/1971 con il n. 402 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORCIANO DI PESARO VIALE EVANGELISTI 50

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORCIANO DI PESARO Viale Evangelisti 50 per la quota di:

- 3/8 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/8 di piena proprietà [REDACTED]
- 4/8 di piena proprietà [REDACTED]

L' immobile oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale e sbroglio sito in Orciano di Pesaro (PU), viale Evangelisti 50 e distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 21, Mapp. 107, sub. 6. L'appartamento fa parte di una schiera storica, porzione da cielo a terra. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra e vani accessori posti al piano seminterrato destinati a sbroglio.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'area su cui insiste il fabbricato è situata lungo Viale Evangelisti, in zona residenziale centrale del centro dell'abitato di Orciano. Pertanto l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete; la zona è servita da energia elettrica, acquedotto, gas metano, telefono, fognatura pubblica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti pubblici.

Il fabbricato risulta essere con struttura portante in muratura, solai in legno e copertura a padiglione, rivestita in coppi.

Le facciate (**vedi documentazione fotografica**) risultano intonacate e tinteggiate sul fronte, mentre non sono tinteggiate sul retro; le grondaie ed i pluviali sono in rame; i sistemi di oscuramento sono costituiti da scuri in legno.

L'appartamento è costituito da:

- cucina;
- corridoio;
- camera matrimoniale;
- camera singola;
- camera;
- bagno;
- scala;

il tutto con altezza netta interna pari a ml. 2.80.

Inoltre, al piano al piano seminterrato, con accesso sia dalla scala interna che dalla via pubblica posta sul retro del fabbricato, sono presenti dei locali sbroglio, con altezze pari a m 2.18.

L'appartamento risulta finita, ma con materiali e finiture originali, senza aver subito interventi di modifica o ristrutturazione nel tempo. I pavimenti sono in marmette granigliate, rivestimenti in

ceramica. La tinteggiatura delle pareti è a tempera; i serramenti interni sono costituiti da porte in legno tamburato, quelli esterni in legno con doppio vetro senza taglio termico.

Gli impianti tecnologici, sono tutti eseguiti sotto-traccia salvo qualche passaggio in canaline esterne:

L'impianto di riscaldamento, presente in tutte le stanze ed è costituito da radiatori in ghisa alimentati a gas metano con caldaia indipendente

L'impianto idrico – sanitario è alimentato dall'acquedotto pubblico;

L'impianto elettrico risulta presente in tutti gli ambienti;

L'impianto fognante risulta allacciato alla fognatura pubblica.

Quanto sopra si trova in ottimo stato di conservazione, in linea con la vetustà degli immobili. Presenti alcuni segni/fessure sugli intonaci, sia nella cucina che nei locali sbroglio al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 107 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, piano: terra + primo + seminterrato, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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

asilo nido

eccellente ★★★★★★★★

scuola elementare

eccellente ★★★★★★★★

municipio

eccellente ★★★★★★★★

farmacie

eccellente ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

al di sotto della media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[346.98 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 2018/4356 registrata in data 13/02/2018

ACCESSORI:

terreno residenziale, composto da scoperto esclusivo, sviluppa una superficie commerciale di **12,20** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 335 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 122, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,50 € intestato a [REDACTED]

scoperto posto sul retro del fabbricato.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di immobili analoghi, si sono riscontrati valori compresi tra €mq 900 ed €mq 1300,00; il Valore di Mercato dell'Agenzia del Territorio nella Regione Marche per l'anno 2017 secondo semestre, riportano un cifra di €mq 840,00 a €mq 1.250,00 per locali ad uso residenziale, ma non si ritiene possano considerarsi tali, in quanto, la zona non di forte appetibilità. La situazione di mercato, la collocazione delle aree, portano ad assume come valore di stima pari a €mq 950,00.

Le quotazioni, espresse in € al mq, si riferiscono alle superfici convenzionali, che tengono conto dei muri perimetrali e metà dei muri di confine. Per riportare l'immobile in uno stato conservativo "normale", cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, occorre tenere conto dei lavori di cui il fabbricato necessita (attinenti le finiture interne, esterne e la parte impiantistica, derivanti dalla vetustà dell'immobile) e viene quindi applicato, alla normale superficie convenzionale, un'ulteriore coefficiente di età, qualità e stato. Le superfici vengono quindi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti correttivi desunti dal "Consulente Immobiliare n° 931 del 15 giugno 2013 (il sole 24 ore)" e/o dettati dal mercato locale e dall'esperienza professionale sin qui acquisita.

Pertanto il valore dei singoli immobili è dato da:

(superficie reale) x (valore dell'immobile nuovo al mq.) x (coefficienti correttivi)

I coefficienti correttivi presi in esame sono coefficiente di età, qualità e stato dell'edificio:

(età tra 41 e 60 anni, qualità popolare)

con uno stato di conservazione scarso coeff. 0,60

coefficiente della pertinenza

sbrogio coeff. 0,50

CT coeff. 0,30

scoperto coeff. 0,10

Calcolo valore

Appartamento mq. 105 x €950,00x0,60 € 59.850,00

Sbroglio mq. 56,40x€950,00x0,60x0,50	€	16.074,00
CT mq. 3,50x€950,00x0,6x0,30	€	598,50
Scoperto 161x€950,00x0,6x0,10	€	9177,00
Scoperto fg 21 mapp 335 12,20x€950,00x0,6	€	6.954,00
TOTALE	€	92.653,50
in arrotondamento	€	93.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **93.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 93.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 93.000,00**

BENI IN ORCIANO DI PESARO VIALE EVANGELISTI 50

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a ORCIANO DI PESARO Viale Evangelisti 50 per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/6 di piena proprietà [REDACTED]
- 4/6 di piena proprietà [REDACTED]

Il corpo in oggetto è stato computato nella stima del bene posto al corpo A in quanto non vendibile separatamente, visti gli accessi al piano interrato del corpo A e anche per la poca appetibilità in caso di vendita disgiunta. In realtà bene in continuità con scoperto esclusivo dell'appartamento al Fg. 21 Mapp. 107 Sub. 6

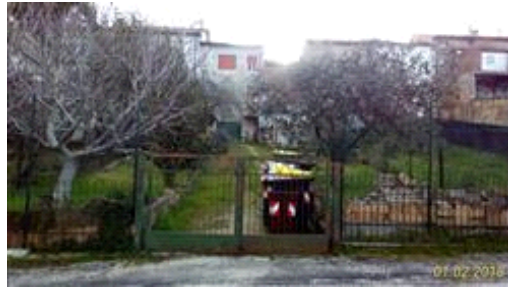
Viene inserito come corpo B per indicarne la diversa proporzione di proprietà, verificata mediante visure, rispetto al bene al corpo A.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 122, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,50 €

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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

asilo nido

scuola elementare

municipio

farmacie



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore venale in comune commercio attribuibile all'immobile in oggetto si fa ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico – comparativo": è questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" in cui va inserito il bene oggetto di indagine, con riferimento alle sue caratteristiche.

Da un'indagine di mercato condotta nella zona sui valori di compravendita di immobili analoghi, si sono riscontrati valori compresi tra €/mq 1.000 ed €/mq 1.300,00; il Valore di Mercato dell'Agenzia del Territorio nella Regione Marche per l'anno 2017 secondo semestre, riportano un cifra di €/mq 870,00 a €/mq 1.300,00 per locali ad uso residenziale. La situazione di mercato, la collocazione delle aree, portano ad assumere come valore di stima pari a €/mq 1.100,00.

Le quotazioni, espresse in €/al mq, si riferiscono alle superfici convenzionali, che tengono conto dei muri perimetrali e metà dei muri di confine. Per riportare l'immobile in uno stato conservativo "normale", cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, occorre tenere conto dei lavori di cui il fabbricato necessita (attinenti le finiture interne, esterne e la parte impiantistica, derivanti dalla vetustà dell'immobile) e viene quindi applicato, alla normale superficie convenzionale, un'ulteriore coefficiente di età, qualità e stato. Le superfici vengono quindi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti correttivi desunti dal "Consulente Immobiliare n° 931 del 15 giugno 2013 (il sole 24 ore)" e/o dettati dal mercato locale e dall'esperienza professionale sin qui acquisita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia territorio Pesaro

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	0,00	12,20	93.000,00	93.000,00
B	terreno residenziale	0,00	0,00	0,00	0,00
				93.000,00 €	93.000,00 €

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: **€ 93.000,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.000,00**

data 24/04/2018

il tecnico incaricato
MICHELE CORSUCCI