

Geom. Loris Bartocetti



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

172/2024

DEBITORE:

XXXXXX & XXXXXX

RICORRENTE

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:

dott. Emanuele Mosci

CUSTODE:

Avv. STEFANO Mariani – ANNA Valentini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2025

TECNICO INCARICATO:

geom. Loris Bartocetti

CF: BRTLRS59S12A639R

con studio in MONDAVIO (PU) V. SANDRO PERTINI 3

telefono: 0721/977843 – 335/5866643

fax: 0721977843

email: bart.loris@alice.it

PEC: loris.bartocetti@pecgeometripu.it

Via S. Pertini n. 3, 61040 Mondavio (PU) tel. 0721/977843 – 335/5866643, p. I.V.A. 00781210414 mail: bart.loris@alice.it

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Con nomina del 24/02/2025 dott. *Emanuele Mosci* del Tribunale di Pesaro, nominava il sottoscritto geom. *Loris Bartocetti*, con studio in Mondavio via S. Pertini n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 991, ed all' Albo dei Consulenti Tecnici d' Ufficio del Tribunale di Pesaro – Categoria Geometri al n. 122 degli esperti estimatori Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe. Il verbale di accettazione incarico è stato firmato dal sottoscritto in data 01/03/2025 .

La richiesta di consulenza prevede i quesiti di cui al decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e riguardano la stima di un bene immobile in Pergola Via Risorgimento .

In base a quanto sopra il sottoscritto procedeva al primo sopralluogo, in data 28/03/2025 previo avviso dato alle parti dall' avv. Valentini Anna . Al primo sopralluogo le parti non erano presenti e l' edificio è risultato chiuso con cancelli e lucchetti. Al secondo sopralluogo del 30/05/2025 si è effettuato l' accesso con l' ausilio del fabbro anche qui i proprietari non erano presenti. In tale circostanza si sono susseguiti i rilievi e misurazioni di rito.

“ Svolgimento delle operazioni di consulenza ”

1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

1.a

Dalla disamina della documentazione messa a disposizione del sottoscritto si evince che gli immobili sottoposti a pignoramento si trovano nel Comune di Pergola (PU) e sono individuati al :

“Catasto dei FABBRICATI” con i seguenti identificativi:

F.	Mapp.	Sub.	Via	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita€
79	141	1	Viale Dante SNC (S1-T-1-2-3)	D/8				3.160,72

“Catasto dei TERRENI” con i seguenti identificativi:

F.	Mapp.	Qualità	Ha	R.D.	R.A.
79	141	E. U.	00.42.90	---	---

Il proprietario è la ditta :

XXXXXXXXXXXXXXXXXX. sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- I dati sopradescritti corrispondono all' atto di pignoramento . Dalla documentazione visionata si evince che la parte eseguita, all'atto della notifica del pignoramento, risulta pieno proprietario degli immobili in questione.

Il compendio immobiliare confina con :

- Strada di Via Risorgimento – Comune di Pergola (lato nord e lato est);
- Cenerelli Giancarlo (lato est);
- Serafini L. e Serafini S. (lato sud)
- Via Papa Giovanni XXIII° (lato sud, 2° ingresso strada provinciale, n.16)

1.b

Data la particolarità della zona di P.R.G. e dello stato dei luoghi, ma ancor più della tipologia dei manufatti non è per ora consigliabile la formazione di più lotti al fine della vendita.

2- DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE :

2.a - Descrizione del bene.

Il manufatto di che trattasi è sito praticamente nell' abitato di Pergola in una zona ampiamente urbanizzata e vicinissimo alla stazione del treno ed ai fabbricati di civile abitazione. L' ingresso al lotto di terreno avviene da Viale Risorgimento che è una traversa di Viale Papa Giovanni XXIII°, dove per entrare nel piazzale c' è un cancello carraio prospiciente il piano Seminterrato, l' altro ingresso avviene dal piazzale più avanti e di fronte la stazione ferroviaria. Il terzo passo (ingresso) è direttamente da Via Papa Giovanni XXIII° (strada statale 424) che è una stradina con ghiaia che ci permette l'accesso all' area carburanti che è separata dal piazzale principale con un cancello e rete metallica. Tutto il lotto è completamente recintato verso i lati, ad eccezione del lato sud della stradina che porta all' area carburanti che è protetta da una folta siepe. Rimangono scoperti e privi di recinzione i tre accessi (portoni) che danno verso la stazione ferroviaria.

L' immobile ha la caratteristica di essere una costruzione particolare e non è consona nella panoramica degli edifici industriali del territorio. Infatti anche dall' accatastamento risulta essere inserito nella categoria D/8 che ci definisce che siamo in presenza di fabbricati particolari costruiti o adattati per le esigenze di un'attività commerciale, con particolare riferimento a grandi negozi, centri commerciali, e altri edifici simili. Si tratta di immobili che, per loro struttura e destinazione d'uso, non possono essere utilizzati per altri scopi senza radicali trasformazioni. Infatti come ben visibile dalla documentazione fotografica, l' aspetto architettonico è quello di un grande silos dalle forme rettangolari e cubitali, in pianta misura mt 29,00 x mt 13,70 circa ed ha un' altezza massima di mt 21,50 e si sviluppa su più piani fuori terra. Il volume generato è stimato in 3.000,00 mc circa .

All' interno del lotto ci sono due piccoli manufatti ad uso locali di alloggiamento pompe per la distribuzione del carburante nonché due grandi silos in elementi di ferro .

L' area della corte dove si sviluppa il compendio immobiliare è di mq 4.290,00 lordi catastali. Dedotti i mq dell' area di sedime dei manufatti si evince che l'area scoperta netta è di mq 3743,00. La zona di P.R.G. è classificata di completamento "B2" con obbligo di

planivolumetrico convenzionato. Proprio a questo dalla verifica presso l' ufficio urbanistica del Comune di Pergola è emerso che in data 24/04/2013 al prot. 5528 è stato presentato il progetto di lottizzazione convenzionata insieme ai proprietari dei lotti attigui che prevedeva la demolizione di tutti i manufatti al fine di costruirci degli edifici residenziali. Risulta che ha seguito di diverse considerazioni il progetto non è andato avanti.

Da un indagine conoscitiva, sentito l' ultimo gestore che esercitava l' attività di commercializzazione di cereali, ne risulta che la struttura è chiusa dal 2010, (quindi quindici anni fa), e da allora veniva usato soltanto il Piano Primo sottostada adibito ad esercizio di vendita di prodotti per l' agricoltura, mentre per lo stoccaggio dei cereali venivano usati i tre silos esterni. La parte superiore del manufatto e quindi i piani sovrastanti in cui vi trovano posto le celle adibite a silos per lo stoccaggio dei prodotti, non veniva usata già dal 1980 perché obsoleta e non più competitiva rispetto ad altri modi di conservazione basati su tecnologie più avanzate.

Dal sopralluogo e come risulta dalle fotografie che l' immobile è in precarie condizioni di manutenzione ed è evidente che dalla sua chiusura non sono mai stati eseguiti i lavori di operazioni necessarie a conservarne la funzionalità ed efficienza, ne edile ne delle parti meccaniche.

Lo spazio esterno che viene utilizzato a spazi di manovra e di parcheggio è pavimentato con asfalto e in parte con ghiaia.

Praticamente la parte principale del manufatto è da intendersi sviluppata in tre blocchi .

a) Piano Seminterrato con ingresso dal piazzale interno . Questa porzione prima della sua chiusura era adibita a locale commerciale per la vendita di prodotti per l' agricoltura e si sviluppava su complessivi mq 300,00 (circa) dove vi trovavano posto un ufficio una zona di vendita (negozio), e due ampi depositi sul retro;

b) Piano Terra con ingresso principale dal piazzale della stazione ferroviaria.

Questo piano è raggiungibile da una piccola scalinata ricoperta da un portico, e ci sono tre accessi che permettono l' ingresso in una sala quale locale ad uso accoglienza, da questo locale tramite più rampe di scale in ferro, si accede al Piano Primo, al Piano Secondo e Terzo. Questi sono locali utilizzati per il passaggio di condotte quali coclea e tubi di scarico dei prodotti.

c) Piano Terzo. In realtà questo piano rappresenta l' imbocco ultimo per l' accesso ai silos (celle) che praticamente si sviluppano dal primo solaio (piano terra) al tetto, per un altezza di mt 12,60 e sono in un numero di 22. Questi silos sono dei grandi box con pareti di cemento armato e sono i contenitori dei cereali che poi tramite tramogge, vengono caricati/scaricati su camion.

Nel piazzale dell' area circostante il fabbricato principale ci sono degli impianti quali:

- una pesa a ponte (interrata) di mt 3,00 x mt 9,00;

- tre grandi silos in ferro, n. 2 della capacità di mc 690,00 ciascuno, n. 1 della capacità di mc 100,00;
- un essiccatoio con fossa .

Nella determinazione del prezzo questi accessori non sono stati considerati in quanto se del caso il prezzo della demolizione/smantellamento dovrebbe compensare con quello di vendita del ferro e sarà cura dell' acquirente valutare anche questa situazione.

Oltre a quanto sopra a circa 20 mt dal manufatto principale, ci sono due manufatti che servivano per l' alloggiamento degli impianti per la vendita dei carburanti, uno delle dimensioni in pianta di mq 13,25 oltre il piano interrato, l' altro di mq 14,20.

Tutte le strutture ed impianti risultano ben evidenziati nella scheda dell' accatastamento in atti presso l' agenzia del territorio di Pesaro e qui allegata.

Si specifica che tutti i manufatti / impianti, essendo fermi ormai da molti anni, prima di essere utilizzati dovranno essere resi conformi alla normativa vigente che nel frattempo ha subito degli aggiornamenti, comprese le licenze commerciali.

2.b - Regime IVA.

Trattandosi di immobili strumentali in capo a soggetto passivo IVA, è confermato, in generale, il regime di esenzione IVA, al quale il cedente (soggetto esecutato) può comunque derogare esercitando l'opzione all'assoggettamento ai fini I.V.A. con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

2.c - Tipo di edilizia se residenziale pubblica o convenzionata :

L' immobile non è stato costruito ne in regime di edilizia pubblica ne convenzionata.

3 – Costruzioni ante 1967 verifica catastale e giudizio di conformità :

Antecedentemente alle pratiche segnalate non si sono trovati ulteriori progetti, ma stando alla serie di accatastamenti visionati all' Agenzia del Territorio di Pesaro, (planimetrie storiche prot. 24 dl 30/05/1940 e prot. 849 del 25/06/1952) posso dichiarare che l' edificio è stato iniziato antecedentemente al 1940 dalla ditta "Consorzio Agrario provinciale di Pesaro e Urbino" e poi ampliato prima del 26/06/1952 come risulta dalle piantine catastali allora depositate.

Quindi, visto quanto sopra l' edificio è da ritenersi legittimo in quanto ante 1967 .

Dall' esame dei progetti e dalle misurazioni effettuate non si segnalano abusi edilizi e quindi le costruzioni sono da ritenersi conformi.

4 – Verifica della regolarità urbanistica costruzioni dopo il 1967 :

In data 28/03/2025 è stato richiesto presso il Comune di Pergola l'accesso agli atti relativi alla parte urbanistica e dalla visione dei documenti sono emersi i sotto descritti titoli edilizi;

- Prat. 6046/73 == perm. di Costruzione n. 6046 del 02/07/1973 apertura di n. 2 portoni;
- Prat. 3614/79 == Conc. per trasformazione edilizia del 08/05/1979 per realizzazione di un impianto di essiccazione e stoccaggio cereali nell'area annessa al silos del Consorzio agrario;
- Prat. 6308/79 == Conc. per trasformazione edilizia del 30/08/1979, posa in opera di serbatoio in metallo per contenimento gasolio di mc 5,00;
- Prat. 8477/79 == Conc. per trasformazione edilizia del 07/11/1979, costruzione di un piccolo vano aderente al silos per custodia quadro di comando impianto di essiccazione, agibilità del 05/12/1979;
- Prat. 195/82 == Conc. per trasformazione edilizia del 15/09/1982, sostituzione dell'impianto essiccatoio per cereali annesso all'impianto consortile;
- Prat. 311/99 == Concessione del 26/10/1999, ristrutturazione con parziale cambio d'uso punto vendita per prodotti per l'agricoltura, agibilità prat. 311/99 del 12/02/2000 ;
- Prat. 87/00 == Autorizzazione Ed. n. 0202 del 07/08/00 per stoccaggio materiale a cielo aperto ;

Dall'esame dei progetti e dalle misurazioni effettuate non si segnalano abusi edilizi e quindi le costruzioni sono da ritenersi conformi.

5 – Certificato di destinazione urbanistica – Indicazioni di P.R.G. :

Non trattandosi di terreno ma di immobili non si è provveduto alla richiesta del C.D.U, ma sulla scorta della verifica del P.R.G. del Comune di Pergola posso dichiarare che sotto il profilo urbanistico l'area si trova in un comparto denominato da P.R.G. B2 di completamento soggetta a **planivolumetrico convenzionato** i cui indici sono:

Per le zone B2 la nuova edificazione avverrà nel rispetto degli indici già previsti nelle lottizzazioni

- a) $I_f = 2,5$ mc/mq.
- b) $U_f = 0,83$ mq/mq.
- c) $H = ml. 10,00$
- d) lotto minimo mq.500
- e) distanze tra i fabbricati come specificato dal regolamento edilizio comunale.
- f) distanza dalle strade vedi art.6.2 delle presenti norme.
- g) distanza confini minimo 5,00ml.
- h) autorimesse private = $10mq/100$ mc. di costruzione
- i) oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (riferiti alla volumetria di nuova edificazione) come per le nuove costruzioni
- l) contributo commisurato al costo di costruzione = secondo le indicazioni regionali
- m) eventuale convenzionamento per concessione gratuita

6 – Verifica catastale e giudizio di conformità .:

Dall' esame delle pratiche catastali, risulta che gli immobili sono tutti accatastati e rappresentano correttamente lo stato di fatto. L'ultima planimetria agli atti, relativamente al subalterno di che trattasi risulta quella protocollata in data 06/12/1999 al n. B01833.1/1999 .

Tale compendio immobiliare è quello correttamente inserito nel pignoramento e precisamente.

F.	Mapp.	Sub.	Via	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita€
79	141	1	Viale Dante SNC (S1-T-1-2-3)	D/8				3.160,72

Se dovesse scaturire un lieve aggiornamento catastale, se ed in quanto necessario anche in relazione al fatto che le eventuali difformità presenti ed a questo studio sfuggite, ma di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva, così come definito dalla Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell'art. 29 comma1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell' AdE n. 2 e n.3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010; resterà a cura e spesa dell'aggiudicatario, nulla escluso poiché ricompresa incidenza d'incertezza nel prezzo base d'asta

7 – Verifica se la ditta eseguita all' atto del pignoramento era intestataria dei beni

Pignorati :

Sulla scorta della documentazione acquisita posso dichiarare che alla data del pignoramento la ditta era già intestataria dei beni acquisiti per la proprietà di 1/1 .

8 – Provenienza dei beni :

L' immobile è pervenuto alla ditta eseguita con atto notaio Dinolfo Cataldo del 07/10/2010 rep. 125269 . Nota presentata con Modello Unico n. 7808.1/2010 Reparto PI di PESARO in atti dal 05/11/2010 .

8.1 – Vincoli ed oneri giuridici :

15.1. vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

15.1.3. Atti di asservimento urbanistico cessioni di cubatura: **Nessuno.**

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

15.2. vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

15.2.1. Iscrizioni:

*ipoteca **volontaria**, a favore :*

derivante da mutuo iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Pesaro in data 05/01/2011 ai numeri 82/23 per Euro 1.500.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per Euro 750.000,00 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX. sede in XXXXXXXXXXXXXXXX;

15.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pesaro – Verbale di pignoramento immobili.

- Pignoramento, trascritto all’agenzia del territorio di Pesaro in data 14/11/2024 al n.

R.G. 14202/24 - R.P. 10028/21. A favore di : xxxxxxxxxxxxxxxxcon sede in Milano.

*15.2.3. Altre trascrizioni : **Nessuna***

*15.2.4. Altre limitazioni d’uso: **Nessuna***

9- Valore dei beni pignorati

Dichiarazione di Conformità

- I dati e le informazioni riportati nel presente Rapporto di Valutazione sono coerenti con le conoscenze acquisite a tal fine dal Valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono basate unicamente sulle assunzioni e sulle condizioni limitanti richiamate nel Rapporto;
- il Valutatore non ha alcun interesse diretto attinente l’immobile;
- il Valutatore, nella redazione del Rapporto, ha inteso adottare i migliori standard etici e professionali di riferimento;
- il Valutatore è in possesso della abilitazione necessaria prevista dall’ordinamento Italiano per lo svolgimento della professione;
- il Valutatore possiede sufficiente conoscenza del mercato immobiliare locale ove è collocato l’immobile da valutare;
- il Valutatore ha ispezionato personalmente l’immobile oggetto della stima;
- nessun altro soggetto, salvo quelli (eventuali) specificati nel Rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del presente Rapporto di Valutazione.

Metodo di Stima

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «*procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima (*subject*) ed un insieme di immobili di confronto (*comparables*). L’MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,i}x_{1,i} + p_{2,i}x_{2,i} + \dots + p_{n,i}x_{n,i}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Analisi del segmento di mercato

“Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Ai limiti del centro abitato;

Tipo di Contratto: Proprietà;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato/Nuovo/Ristrutturato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano/Ville/Villini a schiera;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Esterna Esclusiva e prezzo superficie principale = 0,01;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell'immobile: Grande;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati, commercianti, professionisti, imprenditori;
- Nucleo Familiare: famiglie/coppie/single;
- Motivazione a vendere: elevata distanza dall'immobile/mobilità verticale/sofferenza Economica – e poche attività produttive che offrono lavoro, distanza dalle scuole importanti;
- Motivazione a comprare: prima casa/seconda casa/appartamento vacanze/ufficio/investimento;
- Tipi di intermediazione: privata/agenzia/vendita forzata (procedura esecutiva);

Forma di mercato: libero mercato/concorrenza;

Livello di prezzo: €/m² 700,00;

Fase del mercato immobiliare locale: contrazione;

Comparabili

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

In data 02/09/2025 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

Comparabile A. compravenduto in data 26/09/2024 al prezzo di 125.000,00 €, ubicato nel comune di Barbara (An) Via Aldo Moro n. 16 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. ___ e mapp. ___ sub. ___ con una superficie di mq 650,00 (misurata in xxxxx); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Esterna Esclusiva di mq 800,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 0.

Comparabile B. compravenduto in data 04/05/2021 al prezzo di 330.000,00 €, ubicato nel comune di Montottone, al xxxxx dello stabile costruito nel None ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. ___ e mapp. ___ sub. ___ con una superficie di mq 2.000,00 (misurata in xxxxx); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Esterna Esclusiva di mq 19.000,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 0.

Comparabile C. compravenduto in data 11/05/2023 al prezzo di 165.000,00 €, ubicato nel comune di San Ginesio, al xxxxx dello stabile costruito nel None ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. ___ e mapp. ___ sub. ___ con una superficie di mq 400,00 (misurata in xxxxx); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Esterna Esclusiva di mq 3.180,00. Il tutto è stato ristrutturato nel 0.

Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie).

Superficie Esterna Esclusiva (COR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare fosse anche all'intero edificio.

Altro (ETC): La caratteristica "altro" identifica uno stato specifico che varia su scala cardinale discreta.

Calcolo del valore di mercato

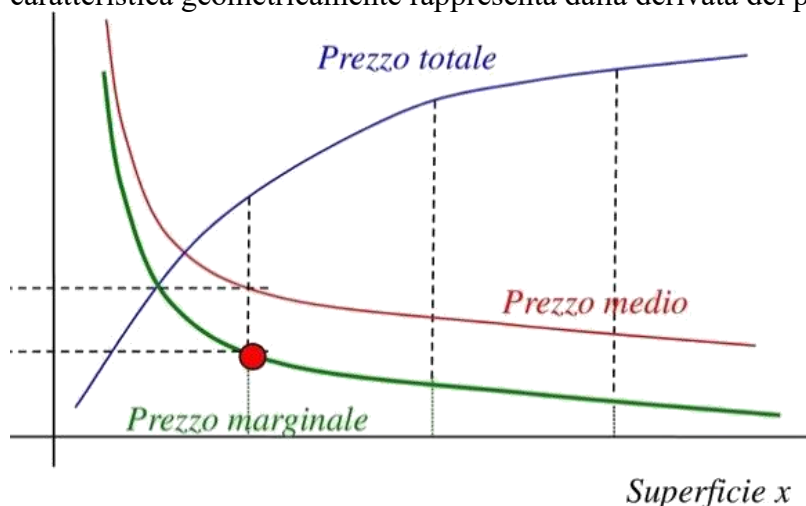
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per *Valore di Mercato (V)* «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	125.000,00	330.000,00	165.000,00	?
Data DAT	26/09/2024	04/05/2021	11/05/2023	08/09/2025
Sup. Principale SUP (mq)	650,00	2.000,00	400,00	808,00
Superficie Esterna Esclusiva COR (mq)	800,00	19.000,00	3.180,00	3.878,00
Altro ETC (n)	1	1	2	1

Analisi dei prezzi marginali

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (*comparabile*) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $-(0,0100 \times 125.000,00) / 12 = -104,17 \text{ €/mese};$

B. $-(0,0100 \times 330.000,00) / 12 = -275,00 \text{ €/mese};$

C. $-(0,0100 \times 165.000,00) / 12 = -137,50 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale “Superficie Principale” (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. $125.000,00 / (650,00 + 0,05 \times 800,00) = 181,16 \text{ €/mq}$;

B. $330.000,00 / (2.000,00 + 0,00 \times 4.000,00 + 0,01 \times 10.000,00 + 0,05 \times 5.000,00) = 140,43 \text{ €/mq}$;

C. $165.000,00 / (400,00 + 0,05 \times 3.180,00) = 295,17 \text{ €/mq}$;

$$pSUP = 140,43 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc..).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = p_i \cdot pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

pSAE. $0,00 \times 140,43 = 0,00 \text{ €/mq}$;

pGIA. $0,01 \times 140,43 = 1,40 \text{ €/mq}$;

pCOR. $0,05 \times 140,43 = 7,02 \text{ €/mq}$;

Altro: il prezzo marginale Altro è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Altro (pETC espresso in euro/anno):

$$pETC = C$$

Individuazione del prezzo marginale Altro per ciascun comparabile:

pETC 60.000,00 €/anno;

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
<i>pDATA</i> [€/mese]	-104,17	-275,00	-137,50
<i>pSUP</i> [€/mq]	140,43	140,43	140,43
<i>pSAE</i> [€/mq]	0,00	0,00	0,00
<i>pGIA</i> [€/mq]	1,40	1,40	1,40
<i>pCOR</i> [€/mq]	7,02	7,02	7,02
<i>pETC</i> [€/n]	60.000,00	60.000,00	60.000,00

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	1.250,00	14.575,00	3.850,00
SUP [€]	22.187,23	-167.387,23	57.293,62
SAE [€]	0,00	0,00	0,00
GIA [€]	0,00	-14.042,55	0,00
COR [€]	21.611,49	-7.877,87	4.900,85
ETC [€]	0,00	0,00	-60.000,00

TOT (PRZ) [€]	170.048,72	155.267,34	171.044,47
---------------	------------	------------	------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

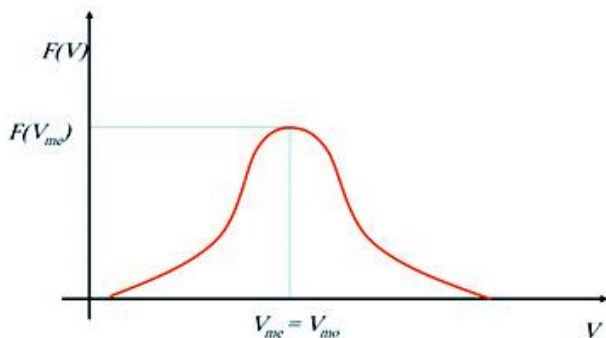
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 10,16\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

Distribuzione dei prezzi corretti

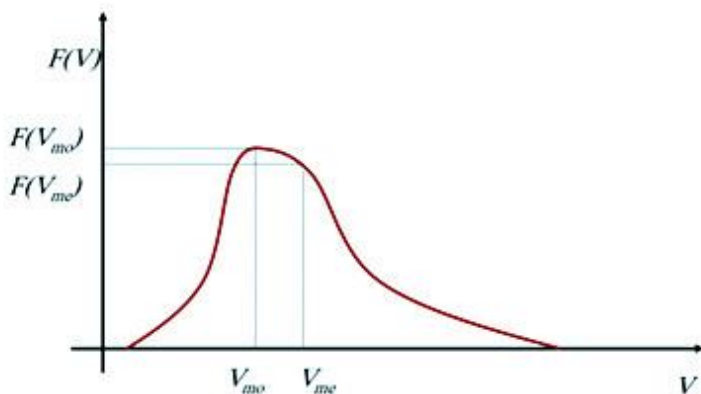
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (Ms) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 02/09/2025:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = 165.453,51$$

Arrotondabile ad € 165.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Dallo sviluppo della valutazione =	€ 165.000,00
- Riduzione del valore del 15% 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: _____	€ . 24.750,00
- 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: _____	€. 140.250,00

Estratto Campione del Mercato Immobiliare

Con la presente si intende individuare:

il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2021 al prezzo di 110.000,00 €, ubicato nel comune di Pergola (PU), VIA GAETANO DONIZETTI SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 81 mapp. 657 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 182,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 07/2021 al prezzo di 95.000,00 €, ubicato nel comune di Pergola (PU), VIA NAZZARENO GIOVANNONI 000040, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 81 mapp. 749 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 185,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2024 al prezzo di 74.000,00 €, ubicato nel comune di Pergola (PU), VIALE MARCHE 00017, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 79 mapp. 348 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 110,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2020 al prezzo di 140.000,00 €, ubicato nel comune di Pergola (PU), VIA GAETANO DONIZETTI 000012, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 81 mapp. 187 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 192,35 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2023 al prezzo di 75.000,00 €, ubicato nel comune di Pergola (PU), VIALE DANTE ALIGHIERI 00069, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 81 mapp. 227 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 160,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 07/2020 al prezzo di 130.000,00 €, ubicato nel comune di Pergola (PU), VIALE LOMBARDIA , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 79 mapp. 500 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 169,72 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

G - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2021 al prezzo di 95.000,00 €, ubicato nel comune di Pergola (PU), VIALE LOMBARDIA 000015, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 79 mapp. 500 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 127,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

H - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2021 al prezzo di 84.000,00 €, ubicato nel comune di Pergola (PU), VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA' 000050, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 79 mapp. 193 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 111,55 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

I - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2021 al prezzo di 60.000,00 €, ubicato nel comune di Pergola (PU), VIALE PAPA GIOVANNI XXIII 000198, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 94 mapp. 96 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 143,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

J - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2024 al prezzo di 100.000,00 €, ubicato nel comune di Pergola (PU), VIA OSTERIA DEL PIANO 00061, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 59 mapp. 532 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 109,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Data DAT	05/2021	07/2021	01/2021	12/2020	05/2021	07/2021	10/2021	06/2021	11/2021	03/2024
	1	1	4	0	3	0	1	1	1	4
Prezzo PRZ (€)	110.000,00	95.000,00	74.000,00	140.000,00	75.000,00	130.000,00	95.000,00	84.000,00	60.000,00	100.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	182,45	185,00	110,70	192,35	160,00	169,72	127,10	111,55	143,00	109,00
pMED (€/mq)	602,90	513,51	668,47	727,84	468,75	765,97	747,44	753,03	419,58	917,43

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 645,93$$

Arrotondabile ad € 650,00 al mq

Gerarchia estimativa e scelta del metodo comparativo

Nel processo estimativo, l'approccio metodologico assume un'importanza centrale in funzione della natura del bene oggetto di valutazione, delle condizioni di mercato, della disponibilità di dati e delle finalità stesse della stima. La gerarchia estimativa più comunemente adottata distingue tre principali aree di riferimento: area del mercato, area dei redditi e area dei costi. Ciascuna di queste aree rappresenta un differente paradigma valutativo, associato a specifiche metodologie e logiche di calcolo.

Tuttavia, non sempre tutte le aree risultano applicabili o efficacemente utilizzabili nel contesto specifico dell'immobile in oggetto. Nel presente caso, si è proceduto a un'attenta valutazione dell'effettiva pertinenza e utilità delle tre aree, giungendo a una selezione motivata e coerente con le condizioni del bene e del contesto di mercato.

L'esclusione dell'area dei redditi

L'area dei redditi si fonda sul principio che il valore di un immobile possa essere rappresentato dal flusso di reddito che esso è in grado di generare nel tempo. Tale approccio, che comprende metodi come il capitalizzazione diretta e il discounted cash flow (DCF), risulta particolarmente efficace per immobili a redditività consolidata, come immobili commerciali locati, centri direzionali o strutture ricettive in esercizio.

Nel caso specifico, tuttavia, l'area dei redditi è stata esclusa dalla valutazione. Questa scelta non è stata determinata da una mera preferenza metodologica, bensì dalla mancanza strutturale di dati reddituali attendibili. L'immobile oggetto di stima non risulta attualmente locato, né sono disponibili dati documentabili relativi a flussi di cassa storici o prospettici. Inoltre, la natura dell'immobile e la sua posizione in un segmento di mercato caratterizzato da elevata variabilità di rendimento rendono aleatoria qualsiasi ipotesi previsionale non fondata su dati concreti. In un contesto di questo tipo, qualsiasi tentativo di applicare un approccio reddituale si sarebbe tradotto in un esercizio speculativo privo della necessaria attendibilità tecnica.

L'area dei costi: un'opzione non percorribile

La seconda area teoricamente disponibile sarebbe quella dei costi, la quale si basa sull'assunto che il valore di un bene immobiliare possa essere desunto dal costo di costruzione (o ricostruzione) a nuovo, al netto del deprezzamento fisico, funzionale ed economico. Il metodo più noto in quest'area è quello del costo di riproduzione deprezzato.

Anche questa opzione è stata tuttavia scartata nel caso in esame, seppure per motivazioni differenti rispetto all'area dei redditi. Infatti, l'applicazione dell'approccio costi avrebbe condotto a un valore fortemente condizionato dalla presenza di obsolescenze, sia funzionali (legate alla configurazione interna, all'efficienza impiantistica e all'adattabilità dell'immobile alle esigenze attuali del mercato), che economiche (derivanti dal disallineamento tra il costo teorico di produzione e il valore che il mercato è disposto a riconoscere per immobili simili). L'evidenza empirica, in questo caso, ha dimostrato come l'applicazione del metodo dei costi avrebbe generato un valore addirittura inferiore al valore fondiario del suolo, una condizione che nel contesto urbano di riferimento rappresenta un chiaro segnale di overbuild e diseconomicità.

Tale criticità avrebbe quindi inficiato l'attendibilità del risultato, rendendo il metodo dei costi non rappresentativo della realtà di mercato. In presenza di un disallineamento strutturale tra costo di costruzione e valore di mercato, il metodo perde di efficacia, se non addirittura si rivela fuorviante. Da ciò deriva la decisione, tecnica e ponderata, di non adottare l'area costi per la determinazione del valore.

La prevalenza del metodo comparativo

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il metodo che si è rivelato non solo adeguato ma anche tecnicamente giustificabile, è stato quello della comparazione diretta, appartenente all' area di mercato. Questo approccio si fonda sull'analisi di transazioni o offerte relative a immobili con caratteristiche simili, in modo da ricavare un valore per il bene oggetto di stima attraverso un processo di comparazione sistematica.

L'applicazione del metodo comparativo è stata condotta in maniera scientifica e strutturata, mediante la raccolta e analisi di oltre 10 comparabili, selezionati sulla base di criteri di omogeneità, localizzazione, destinazione d'uso e stato conservativo. È importante sottolineare che, pur operando in contesti territoriali non perfettamente identici, alcuni di questi comparabili hanno presentato caratteristiche tali da renderli significativi non solo come termini di paragone ma come veri e propri benchmark estimativi.

I comparabili come benchmark di overbuild

Un aspetto particolarmente rilevante emerso dall'analisi dei comparabili è la presenza di un fenomeno diffuso di overbuild in alcuni segmenti del mercato di riferimento. Tale fenomeno, che si manifesta quando l'offerta edilizia eccede la domanda sostenibile, genera una compressione dei valori, anche in presenza di immobili di qualità costruttiva elevata.

I comparabili selezionati, in tal senso, hanno rappresentato casi paradigmatici di overbuild, in cui il valore di mercato risulta penalizzato non da carenze qualitative dell'immobile, bensì da un contesto di mercato saturo o da una localizzazione marginale rispetto ai principali driver di attrattività urbana. In particolare, alcuni immobili, pur collocandosi in segmenti funzionalmente e tipologicamente simili a quello oggetto di stima, hanno evidenziato quotazioni sensibilmente inferiori rispetto alle attese teoriche. Tali evidenze hanno permesso di calibrare il valore stimato tenendo conto non solo delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del posizionamento competitivo in un mercato caratterizzato da eccedenza di offerta.

Questo approccio ha quindi consentito di attribuire al bene un valore di mercato realistico e coerente che tiene conto delle dinamiche di domanda e offerta effettive, superando le semplificazioni spesso insite nei metodi teorici.

Conclusione: una scelta metodologica motivata

In sintesi, la scelta di escludere l'area dei redditi per l'assenza di dati oggettivi e quella di non applicare l'area dei costi a causa della forte incidenza delle obsolescenze, ha condotto in modo naturale e motivato all'adozione del metodo comparativo. L'analisi di un ampio ventaglio di comparabili, unita alla capacità di riconoscere in essi non solo termini di paragone ma indicatori strutturali del mercato, ha conferito al processo estimativo un elevato grado di affidabilità.

La stima ottenuta, frutto di una metodologia trasparente, replicabile e documentabile, rappresenta dunque un riferimento robusto per la determinazione del valore, anche in un contesto di mercato complesso come quello attuale. La prevalenza eroica del metodo

comparativo, in un quadro metodologico in cui le altre aree sono risultate inefficaci o distorsive, conferma l'importanza di un approccio flessibile ma rigoroso, capace di adattarsi al caso concreto senza rinunciare alla solidità tecnica.

10 - Eventuale formazione di lotti .

Date le caratteristiche del bene non si è ritenuta necessaria la formazione di lotti al fine della vendita giudiziaria.

11 - Stato di possesso del bene .

Dall'esame della documentazione in mio possesso e su mia richiesta all'esecutato mi è stato riferito che :

- Non ci sono cause in corso;
- Non esistono servitù particolari o apparenti;
- La struttura non è inutilizzata dal 2010;
- L'ultimo utilizzatore è stato il Consorzio Agrario;
- Non esistono affittuari.

Fatto salvo quanto sopra il possesso del bene è in mano alla ditta intestataria .

12 – Verifica se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità :

Non risulta che l'immobile sia oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità, e non ci sono decreti di espropriazione trascritti presso la conservatoria, ma il pignoramento è dovuto al fatto che non sono stati pagati debiti/mutui pregressi.

13 – Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica

Vedi tavole allegate che fanno parte integrante e sostanziale della perizia .

14 – Descrizione dei lotti :

Non sono stati creati lotti al fine della vendita ma la vendita riguarda un unico lotto e quindi l'intero compendio immobiliare.

16 – Altre informazioni per l'acquirente:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (non ci sono salvo quelle per legge) :

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

al sottoscritto non sono state segnalate condizioni particolari.

17 -- Attuali e precedenti proprietari :

Precedenti ;

- CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DELLA PROVINCIA DI PESARO E URBINO
Fino al 28/04/2000 ;
- SOC.COOP. A R.L. CONSORZIO AGRARIO DI PESARO-URBINO sede in FANO (PU)
Fino al 07/10/2010 ;

Attuali :

- XXXXXXXXXXXXXXXX. sede in GAMBASSI TERME (FI) dal 07/10/2010 ad oggi .

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto e si ringrazia per la fiducia accordatagli.

Mondavio il 09/09/2025

Il tecnico
geom. Loris Bartocetti



Allegati :

- 1) Certificati catastali, Visure e Planimetrie
- 2) Documentazione Fotografica