



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Avv. Sara Ricci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Piccioli

CF:PCCLCU68M13F348A

con studio in MONDOLFO (PU) V. PALERMO 31

telefono: 0721959301

fax: 0721959301

email: luca.piccioli@libero.it

PEC: luca.piccioli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a COLLI AL METAURO via IV NOVEMBRE, frazione SERRUNGARINA, della superficie commerciale di **95,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un negozio in corso di costruzione, facente parte del Condominio denominato "LA SACCA 2", qui facente capo come LOTTO 1 corpo A, identificato catastalmente con il sub. 43 (recentemente attribuito per soppressione dell'ex. sub. 39). L'ingresso si affaccia su un portico ad uso comune/pubblico con il civico numero 11.

Nel progetto agli atti, l'unità in oggetto è identificata con la lettera "C".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,35 ml all'attuale stato grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 835 sub. 43 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE, 11, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B negozio a COLLI AL METAURO via IV NOVEMBRE, frazione SERRUNGARINA, della superficie commerciale di **93,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un negozio in corso di costruzione, facente parte del Condominio denominato "LA SACCA 2", qui facente capo come LOTTO 1 corpo B, identificato catastalmente con il sub. 44 (recentemente attribuito per soppressione dell'ex. sub. 39). L'ingresso si affaccia su un portico ad uso comune/pubblico con il civico numero 17.

Nel progetto agli atti, l'unità in oggetto è identificata con la lettera "D".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,35ml all'attuale stato grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 835 sub. 44 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE, 17, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

189,88 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.810,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.811,34
Data della valutazione:	07/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili facenti parte del LOTTO 1, (corpo A e corpo B, identificati con i sub. 43 e 44 entrambi ex sub. 39) ubicati ai civici 11 e 17 di via IV Novembre, alla data del primo accesso del 24.04.2024 (vedi Allegato 1), risultavano occupati senza titolo dalla ██████████ che utilizzava il locale, seppur in corso di costruzione, come deposito di materiale vario e archivio faldoni. (vedi documentazione fotografica Allegato 13).

Coldiretti era in possesso dell'unica copia di chiavi di accesso dell'immobile.

Al sig. ██████████ è stato comunicato di liberare l'immobile e lo stesso è stato svuotato come risulta essere attualmente. (vedi documentazione fotografica Allegato 13).

Pertanto gli immobili possono ora essere considerati LIBERI.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(Vedi Relazione Notarile Allegato 2)

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**, stipulata il 03/03/2004 ai nn. REPERTORIO 10770/1276 di repertorio, iscritta il 04/03/2024 ai nn. 2642/375, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 6.000.000,00.

Importo capitale: € 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni.

Trattasi di IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 03.03.2004, in rettifica alla formalità del 08.03.2004 NN. 3519/1054. Grava su Foglio 22 mapp. 835 sub. 39 e 40.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/10/2009 a firma di TRIBUNALE DI PESARO SEZIONE DI FANO ai nn. 611/2009 di repertorio, iscritta il 21/10/2009 a PESARO ai nn. 14057/3613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 220.000,00.

Importo capitale: € 184.604,76.

La formalità è riferita solamente a Pesaro Foglio 58 mapp. 379, Serrungarina Foglio 22 mapp. 835 sub. 5, 11, 12, 18, 26, 39 e 40

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/10/2009 a firma di TRIBUNALE DI TERAMO ai nn. 927/2009 di repertorio, iscritta il 03/11/2009 a TERAMO ai nn. 14731/3798, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 208.521,10.

La formalità è riferita solamente a Serrungarina Foglio 22 mapp. 835 sub. 11, 12, 18, 26, 39 e 40

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/11/2009 a firma di TRIBUNALE DI PESARO SEZIONE DI FANO ai nn. 698 di repertorio, iscritta il 20/11/2009 a PESARO ai nn. 15666/4067, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 408.986,10.

La formalità è riferita solamente a Serrungarina Foglio 22 mapp. 835 sub. 5, 11, 12, 18, 26, 31, 36, 37, 39 e 40, Pesaro Foglio 58 mapp. 379, Serrungarina Foglio 22 mapp. 840 sub. 1, Serrungarina Foglio 22 mapp. 838 sub. 61

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/12/2009 a firma di TRIBUNALE DI PESARO SEZIONE DI FANO ai nn. 756 di repertorio, iscritta il 14/12/2009 a PESARO ai nn. 16855/4440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 185.000,00.

Importo capitale: € 170.362,00.

La formalità è riferita solamente a Serrungarina Foglio 22 mapp. 835 sub. 5, 11, 12, 18, 26, 31, 36, 37, 39 e 40, Pesaro Foglio 58 mapp. 379, Serrungarina Foglio 22 mapp. 840 sub. 1, Serrungarina Foglio 22 mapp. 838 sub. 61

ipoteca **legale**, stipulata il 18/06/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede di Roma ai nn. 1032/8219 di repertorio, iscritta il 24/06/2019 ai nn. 7683/1221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO.

Importo ipoteca: € 163.157,56.

Importo capitale: € 81.578,78.

La formalità è riferita solamente a Colli al Metauro Sezione di Serrungarina Foglio 22 mapp. 835 sub. 39 e 40

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/03/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Sede di Pesaro ai nn. 405 di repertorio, trascritta il 27/03/2024 ai nn. 3829/2760, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Colli al Metauro Sezione di Serrungarina Foglio 22 mapp. 835 sub. 39 e 40

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili risultano in corso di costruzione.

Occorre inoltrare un procedimento SCIA per il completamento delle opere previa SANATORIA delle difformità riguardanti le bucatore esterne (numero, posizione e dimensione).

La Sanzione/Oblazione è solo stimata in quanto il comune può applicare un importo che varia da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 5.164,00.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa posizione, numero e dimensione delle bucatore sulle pareti esterne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedimento SCIA in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Procedimento SCIA in Sanatoria: €2.500,00
- Sanzione Oblazione: €2.000,00
- Diritti di segreteria SCIA in SANATORIA: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Regolarizzabile con procedimento in Sanatoria prima del progetto di completamento lavori in corso previa verifica dei rapporti illuminotecnici.



CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedimento SCIA per completamento delle opere come da progetto depositato agli atti.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Procedimento SCIA completo di tutte le pratiche correlate: €4.000,00
- Procedimento SCAGI: €1.500,00
- Diritti di segreteria SCIA e SCAGI: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg.

Completamento opere per rendere gli immobili utilizzabili per la destinazione d'uso per i quali sono stati progettati.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia Catastale DOCFA

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento DOCFA e relative planimetrie: €2.000,00
- Diritti Catastali di presentazione: €140,00

Accatastamento al termine dei lavori eseguiti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLLI AL METAURO VIA IV NOVEMBRE, FRAZIONE SERRUNGARINA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a COLLI AL METAURO via IV NOVEMBRE, frazione SERRUNGARINA, della superficie commerciale di **95,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un negozio in corso di costruzione, facente parte del Condominio denominato "LA SACCA 2", quì facente capo come LOTTO 1 corpo A, identificato catastalmente con il sub. 43 (recentemente attribuito per soppressione dell'ex. sub. 39). L'ingresso si affaccia su un portico ad uso comune/pubblico con il civico numero 11.

Nel progetto agli atti, l'unità in oggetto è identificata con la lettera "C".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,35 ml all'attuale stato grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 835 sub. 43 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE, 11, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono La zona di ubicazione dell'immobile è vicinissima alla strada di origine romana denominata via Flaminia che collega Fano con l'entroterra ed anche vicinissima allo svincolo di ingresso alla superstrada FANO-GROSSETO. Fano dista circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nelle immediate vicinanze è presente il Museo del Bali..



SERVIZI

supermercato
musei
scuola elementare
ospedale
negozi al dettaglio
vigili del fuoco
municipio
farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 metri
autostrada distante 15 Km
ferrovia distante 15 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un negozio in corso di costruzione, quì facente capo al LOTTO 1 corpo A, identificato catastalmente con il sub. 43 (recentemente attribuito per soppressione dell'ex. sub. 39). L'ingresso si affaccia su un portico ad uso comune/pubblico con il civico numero 11.

L'immobile è rifinito solo esternamente e sono presenti solo gli infissi esterni, di buona fattura per l'epoca di costruzione. In sito risulta come un unico locale, privo di partizioni interne e altresì privo di impianti, massetti di sottofondo, pavimenti ecc.. Non è presente nemmeno la parete di separazione fra questo negozio e quello limitrofo che fa parte dello stesso lotto, descritto in seguito come LOTTO 1 corpo B.

La parete sul retro risulta quasi completamente interrata ed è a ridosso di una strada di lottizzazione, anche se questa situazione non si evince chiaramente dalle pratiche edilizie reperite. La parete risulta fuoriterza per una porzione tale da permettere alle aperture di essere completamente fuori terra.

Internamente è privo di qualunque rifinitura e sono presenti solo alcune predisposizioni impiantistiche idriche e di scarico, oltre ad alcune tubazioni elettriche vuote prive di cavi conduttori.

Le colonne di scarico presenti a vista sono a servizio anche dei locali soprastanti e sono presenti delle fuoriuscite di liquami fognari dalle predisposizioni, che in alcuni punti sono prive di tappi di chiusura.

All'interno sono altresì presenti delle tubazioni elettriche ed idriche a servizio dei locali soprastanti.

Tutti gli impianti a servizio dei locali soprastanti, di fatto, costituiscono una servitù coattiva di passaggio impiantistico.

Si rilevano anche delle infiltrazioni provenienti sia dall'esterno che dal piano soprastante, ben visibili anche nella documentazione fotografica.

L'immobile presenta altresì delle difformità fra quanto autorizzato nell'ultima pratica edilizia reperita con l'accesso agli atti:

- Le dimensioni delle bucatore che sia affacciano sul portico e sul fianco hanno dimensione e posizioni diverse, mentre quelle sul retro sono completamente diverse sia per numero, dimensioni e posizione, pur restando sulla stessa parete;
- Le dimensioni esterne differiscono da quanto agli atti ma restano comunque all'interno delle percentuali previste come "tolleranze costruttive" concesse dai regolamenti vigenti.

CLASSE ENERGETICA:



[65,91 KWh/m²/anno]

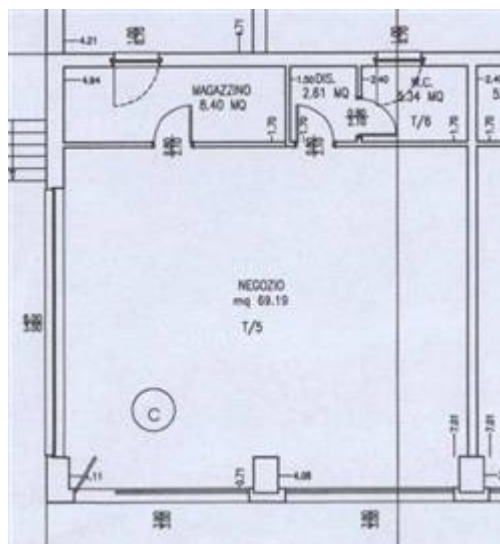
Certificazione APE N. Prot. 1617549|23/12/2024|R_MARCHE|GRM|FRC|A|440.110.30/2022/FRC/17 registrata in data 23/12/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	95,95	x	100 %	=	95,95
Totale:	95,95				95,95



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene di calcolare il valore dell'immobile procedendo ad una stima a consistenza attribuendo allo stesso un valore a metroquadro a nuovo sulla base del calcolo della superficie commerciale, detraendo dallo stesso una percentuale per la vetustà e il costo a metroquadro per il completamento dei lavori.

Il valore di immobili nuovi simili in zone paragonabili a quella in oggetto oscilla fra € 1.200,00/mq a € 1.600,00/mq, quindi all'immobile in oggetto viene attribuito un valore medio a nuovo pari a € 1.400,00/mq.

Da una personale indagine il sottoscritto ha rilevato che la percentuale di vetustà da attribuire ad un immobile commerciale costruito nel 2006 oscilla dal 15% al 17%: per la stima in oggetto, viene definito di applicare una percentuale di ribasso, riferita alla vetustà, pari al 16%.

Applicando tale percentuale otteniamo:

$$€ 1.400,00/mq - 16\% = € 1.176,00/mq$$

Per il completamento delle opere, ora non presenti, si stima un costo a mq di € 600,00/mq pari quindi a: mq 95,95 x € 600,00/mq pari a € 57.570,00

Pertanto:

- il valore dell'immobile a lavori completati, su base superficie commerciale, è desumibile dal seguente calcolo: mq 95,95 x € 1.176,00/mq pari a € 112.837,20
- da detto valore occorre detrarre il costo per il completamento delle opere, come sopra calcolato, pari a € 57.570,00

Da i calcoli suesposti si desume che il valore attuale dell'immobile di cui al sub. 43 è pari a €

55.267,50 arrotondato a € 55.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.300,00**

BENI IN COLLI AL METAURO VIA IV NOVEMBRE, FRAZIONE SERRUNGARINA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a COLLI AL METAURO via IV NOVEMBRE, frazione SERRUNGARINA, della superficie commerciale di **93,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un negozio in corso di costruzione, facente parte del Condominio denominato "LA SACCA 2", qui facente capo come LOTTO 1 corpo B, identificato catastalmente con il sub. 44 (recentemente attribuito per soppressione dell'ex. sub. 39). L'ingressso si affaccia su un portico ad uso comune/pubblico con il civico numero 17.

Nel progetto agli atti, l'unità in oggetto è identificata con la lettera "D".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,35ml all'attuale stato grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 835 sub. 44 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE, 17, piano: TERRA, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono La zona di ubicazione dell'immobile è vicinissima alla strada di origine romana denominata via Flaminia che collega Fano con l'entroterra ed anche vicinissima allo svincolo di ingresso alla superstrada FANO-GROSSETO. Fano dista circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nelle immediate vicinanze è presente il Museo del Balì..



SERVIZI

supermercato

buono

musei

buono

scuola elementare

ottimo

ospedale

al di sotto della media

negozi al dettaglio

ottimo

vigili del fuoco

al di sotto della media

municipio

buono

farmacie

nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 metri

eccellente

autostrada distante 15 Km

nella media

ferrovia distante 15 Km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre

panoramicità:

scarso

livello di piano:

eccellente

stato di manutenzione:

pessimo

luminosità:

al di sotto della media

qualità degli impianti:

pessimo

qualità dei servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un negozio in corso di costruzione, qui facente capo al LOTTO 1 corpo B, identificato catastalmente con il sub. 44 (recentemente attribuito per soppressione dell'ex. sub. 39). L'ingresso si affaccia su un portico ad uso comune/pubblico con il civico numero 17.

L'immobile è rifinito solo esternamente e sono presenti solo gli infissi esterni, di buona fattura per

l'epoca di costruzione. In sito risulta come un unico locale, privo di partizioni interne e altresì privo di impianti, massetti di sottofondo, pavimenti ecc.. Non è presente nemmeno la parete di separazione fra questo negozio e quello limitrofo che fa parte dello stesso lotto, descritto in precedenza come LOTTO 1 corpo A.

La parete sul retro risulta quasi completamente interrata ed è a ridosso di una strada di lottizzazione, anche se questa situazione non si evince chiaramente dalle pratiche edilizie reperite. La parete risulta fuoriterza per una porzione tale da permettere alle aperture di essere completamente fuori terra.

Internamente è privo di qualunque rifinitura e sono presenti solo alcune predisposizioni impiantistiche idriche e di scarico, oltre ad alcune tubazioni elettriche vuote prive di cavi conduttori.

Le colonne di scarico presenti a vista sono a servizio anche dei locali soprastanti e sono presenti delle fuoriuscite di liquami fognari dalle predisposizioni, che in alcuni punti sono prive di tappi di chiusura.

All'interno sono altresì presenti delle tubazioni elettriche ed idriche a servizio dei locali soprastanti.

Tutti gli impianti a servizio dei locali soprastanti, di fatto, costituiscono una servitù coattiva di passaggio impiantistico.

Si rilevano anche delle infiltrazioni provenienti sia dall'esterno che dal piano soprastante, ben visibili anche nella documentazione fotografica.

L'immobile presenta altresì delle difformità fra quanto autorizzato nell'ultima pratica edilizia reperita con l'accesso agli atti:

- Le dimensioni delle bucaure che sia affacciano sul portico hanno dimensione e posizioni diverse, mentre quelle sul retro sono completamente diverse sia per numero, dimensioni e posizione, pur restando sulla stessa parete;
- Le dimensioni esterne differiscono da quanto agli atti ma restano comunque all'interno delle percentuali previste come "tolleranze costruttive" concesse dai regolamenti vigenti.

CLASSE ENERGETICA:



[53.51 KWh/m²/anno]

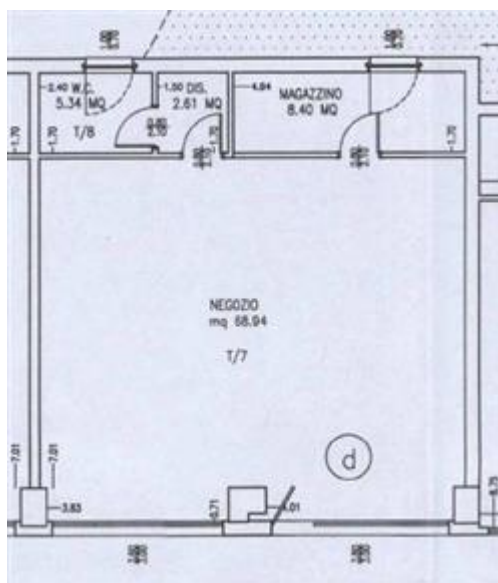
Certificazione APE N. Prot. 1617592|23/12/2024|R_MARCHE|GRM|FRC|A|440.110.30/2022/FRC/17 del 23/12/2024 registrata in data 23/12/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi	93,93	x	100 %	=	93,93
Totale:	93,93				93,93



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene di calcolare il valore dell'immobile procedendo ad una stima a consistenza attribuendo allo stesso un valore a metroquadro a nuovo sulla base del calcolo della superficie commerciale, detraendo dallo stesso una percentuale per la vetustà e il costo a metroquadro per il completamento dei lavori.

Il valore di immobili nuovi simili in zone paragonabili a quella in oggetto oscilla fra € 1.200,00/mq a € 1.600,00/mq, quindi all'immobile in oggetto viene attribuito un valore medio a nuovo pari a € 1.400,00/mq.

Da una personale indagine il sottoscritto ha rilevato che la percentuale di vetustà da attribuire ad un immobile commerciale costruito nel 2006 oscilla dal 15% al 17%: per la stima in oggetto, viene definito di applicare una percentuale di ribasso, riferita alla vetustà, pari al 16%.

Applicando tale percentuale otteniamo:

$$€ 1.400,00/mq - 16\% = € 1.176,00/mq$$

Per il completamento delle opere, ora non presenti, si stima un costo a mq di € 600,00/mq pari quindi a: $mq 93,93 \times € 600,00/mq$ pari a € 56.358,00

Pertanto:

- il valore dell'immobile a lavori completati, su base superficie commerciale, è desumibile dal seguente calcolo: $mq 93,93 \times € 1.176,00/mq$ pari a € 110.461,68
- da detto valore occorre detrarre il costo per il completamento delle opere, come sopra calcolato, pari a € 56.358,00

Da i calcoli suesposti si desume che il valore attuale dell'immobile di cui al sub. 44 è pari a € 54.103,68 arrotondato a € 54.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

54.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 54.100,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 54.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio tecnico di COMUNE DI COLLI AL METAURO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	95,95	0,00	55.300,00	55.300,00
B	negozio	93,93	0,00	54.100,00	54.100,00
				109.400,00 €	109.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 12.590,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.810,00

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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 998,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.811,34

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a COLLI AL METAURO via IV NOVEMBRE, frazione SERRUNGARINA, della superficie commerciale di **97,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un negozio in corso di costruzione, facente parte del Condominio denominato "LA SACCA 2", qui facente capo come LOTTO 2 corpo A, identificato catastalmente con il sub. 45 (recentemente attribuito per soppressione dell'ex. sub. 40). L'ingressso si affaccia su un portico ad uso comune/pubblico con il civico numero 21.

Nel progetto agli atti, l'unità in oggetto è identificata con la lettera "E".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,35 ml all'attuale stato grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 835 sub. 45 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE, 21, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B negozio a COLLI AL METAURO via IV NOVEMBRE, frazione SERRUNGARINA, della superficie commerciale di **61,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un negozio in corso di costruzione, facente parte del Condominio denominato "LA SACCA 2", qui facente capo come LOTTO 2 corpo B, identificato catastalmente con il sub. 46 (recentemente attribuito per soppressione dell'ex. sub.40). L'ingressso si affaccia su un portico ad uso comune/pubblico con il civico numero 23.

Nel progetto agli atti, l'unità in oggetto è identificata con la lettera "F".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,35 ml all'attuale stato grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 835 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE, 23, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

158,47 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.710,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.323,48
Data della valutazione:	07/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili facenti parte del LOTTO 2, (corpo A e corpo B, identificati con i sub. 45 e 46 entrambi ex sub. 40) ubicati ai civici 21 e 23 di via IV Novembre, alla data del primo accesso del 24.04.2024 (vedi Allegato 1), risultavano LIBERI. (vedi documentazione fotografica Allegato 14).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(Vedi Relazione Notarile Allegato 2)

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**, stipulata il 03/03/2004 ai nn. REPERTORIO 10770/1276 di repertorio, iscritta il 04/03/2024 ai nn. 2642/375, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 6.000.000,00.

Importo capitale: € 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni.

Trattasi di IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 03.03.2004, in rettifica alla formalità del 08.03.2004 NN. 3519/1054. Grava su Foglio 22 mapp. 835 sub. 39 e 40.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/10/2009 a firma di TRIBUNALE DI PESARO SEZIONE DI FANO ai nn. 611/2009 di repertorio, iscritta il 21/10/2009 a PESARO ai nn. 14057/3613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 220.000,00.

Importo capitale: € 184.604,76.

La formalità è riferita solamente a Pesaro Foglio 58 mapp. 379, Serrungarina Foglio 22 mapp. 835 sub. 5, 11, 12, 18, 26, 39 e 40

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/10/2009 a firma di TRIBUNALE DI TERAMO ai nn. 927/2009 di repertorio, iscritta il 03/11/2009 a TERAMO ai nn. 14731/3798, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 208.521,10.

La formalità è riferita solamente a Serrungarina Foglio 22 mapp. 835 sub. 11, 12, 18, 26, 39 e 40

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/11/2009 a firma di TRIBUNALE DI PESARO SEZIONE DI FANO ai nn. 698 di repertorio, iscritta il 20/11/2009 a PESARO ai nn. 15666/4067, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 408.986,10.

La formalità è riferita solamente a Serrungarina Foglio 22 mapp. 835 sub. 5, 11, 12, 18, 26, 31, 36, 37, 39 e 40, Pesaro Foglio 58 mapp. 379, Serrungarina Foglio 22 mapp. 840 sub. 1, Serrungarina Foglio 22 mapp. 838 sub. 61

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/12/2009 a firma di TRIBUNALE DI PESARO SEZIONE DI FANO ai nn. 756 di repertorio, iscritta il 14/12/2009 a PESARO ai nn. 16855/4440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 185.000,00.

Importo capitale: € 170.362,00.

La formalità è riferita solamente a Serrungarina Foglio 22 mapp. 835 sub. 5, 11, 12, 18, 26, 31, 36, 37, 39 e 40, Pesaro Foglio 58 mapp. 379, Serrungarina Foglio 22 mapp. 840 sub. 1, Serrungarina Foglio 22 mapp. 838 sub. 61

ipoteca **legale**, stipulata il 18/06/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede di Roma ai nn. 1032/8219 di repertorio, iscritta il 24/06/2019 ai nn. 7683/1221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO.

Importo ipoteca: € 163.157,56.

Importo capitale: € 81.578,78.

La formalità è riferita solamente a Colli al Metauro Sezione di Serrungarina Foglio 22 mapp. 835 sub. 39 e 40

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/03/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO Sede di Pesaro ai nn. 405 di repertorio, trascritta il 27/03/2024 ai nn. 3829/2760, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Colli al Metauro Sezione di Serrungarina Foglio 22 mapp. 835 sub. 39 e 40

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:	€. 308,53
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.386,52

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 71,087/1000
Ulteriori avvertenze:
L'amministratore riferisce che è in previsione il rifacimento della copertura ma l'intervento non è stato ancora deliberato.
(Vedi Allegato 12)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

(Vedi Relazione Notarile Allegato 2)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di PIENA PROPRIETA', in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/10/2007), con atto stipulato il 05/10/2007 a firma di NOTAIO SPINAZZOLA MASSIMO ai nn. REPERTORIO 25530/4722 di repertorio, trascritto il 30/10/2007 ai nn. 18039/9361.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI IN SERRUNGARINA Foglio 22 mapp. 835 sub. 39 e 40.
Atto di COMPRAVENDITA da potere d 

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(Vedi Pratiche Edilizie e Convenzione Allegato 11)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 8/2004, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 07/05/2004

N. 6/2006, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE al PDC 8/2004, presentata il 20/12/2005, rilasciata il 28/03/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili risultano in corso di costruzione.

Occorre inoltrare un procedimento SCIA per il completamento delle opere previa SANATORIA delle

differmit  riguardanti le bucatore esterne (numero, posizione e dimensione).

La Sanzione/Oblazione   solo stimata in quanto il comune pu  applicare un importo che varia da un minimo di   1.000,00 ad un massimo di   5.164,00.

8.1. CONFORMIT  EDILIZIA:

CRITICIT : NESSUNA

Le differmit  sono regolarizzabili mediante: Procedimento SCIA per completamento delle opere come da progetto depositato agli atti.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Procedimento SCIA completo di tutte le pratiche correlate:  .4.000,00
- Procedimento SCAGI:  .1.500,00
- Diritti di segreteria SCIA e SCAGI:  .300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg.

Completamento opere per rendere gli immobili utilizzabili per la destinazione d'uso per i quali sono stati progettati.

CRITICIT : NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti differmit : Diversa posizione, numero e dimensione delle bucatore sulle pareti esterne

Le differmit  sono regolarizzabili mediante: Procedimento SCIA in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Procedimento SCIA in Sanatoria:  .2.500,00
- Sanzione Oblazione:  .2.000,00
- Diritti di segreteria SCIA in SANATORIA:  .150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Regolarizzabile con procedimento in Sanatoria prima del progetto di completamento lavori in corso previa verifica dei rapporti illuminotecnici.



8.2. CONFORMIT  CATASTALE:

Le differmit  sono regolarizzabili mediante: Denuncia Catastale DOCFA

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento DOCFA e relative planimetrie: €2.000,00
- Diritti Catastali di presentazione: €140,00

Accatastamento al termine dei lavori eseguiti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLLI AL METAURO VIA IV NOVEMBRE, FRAZIONE SERRUNGARINA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a COLLI AL METAURO via IV NOVEMBRE, frazione SERRUNGARINA, della superficie commerciale di **97,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un negozio in corso di costruzione, facente parte del Condominio denominato "LA SACCA 2", qui facente capo come LOTTO 2 corpo A, identificato catastalmente con il sub. 45 (recentemente attribuito per soppressione dell'ex. sub. 40). L'ingresso si affaccia su un portico ad uso comune/pubblico con il civico numero 21.

Nel progetto agli atti, l'unità in oggetto è identificata con la lettera "E".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,35 ml all'attuale stato grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 835 sub. 45 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE, 21, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe

si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono La zona di ubicazione dell'immobile è vicinissima alla strada di origine romana denominata via Flaminia che collega Fano con l'entroterra ed anche vicinissima allo svincolo di ingresso alla superstrada FANO-GROSSETO. Fano dista circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nelle immediate vicinanze è presente il Museo del Bali..



SERVIZI

supermercato
musei
scuola elementare
ospedale
negozi al dettaglio
vigili del fuoco
municipio
farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 500
autostrada distante 15 Km
ferrovia distante 15 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un negozio in corso di costruzione, quì facente capo al LOTTO 2 corpo A, identificato catastalmente con il sub. 45 (recentemente attribuito per soppressione dell'ex. sub. 40). L'ingresso si affaccia su un portico ad uso comune/pubblico con il civico numero 21.

L'immobile è rifinito solo esternamente e sono presenti solo gli infissi esterni, di buona fattura per l'epoca di costruzione. In sito risulta come un unico locale, privo di partizioni interne e altresì privo di impianti, massetti di sottofondo, pavimenti ecc.. Non è presente nemmeno la parete di separazione fra

questo negozio e quello limitrofo che fa parte dello stesso lotto, descritto in seguito come LOTTO 2 corpo B.

La parete sul retro risulta quasi completamente interrata ed è a ridosso di una strada di lottizzazione, anche se questa situazione non si evince chiaramente dalle pratiche edilizie reperite. La parete risulta fuoriterza per una porzione tale da permettere alle aperture di essere completamente fuori terra.

Internamente è privo di qualunque rifinitura e sono presenti solo alcune predisposizioni impiantistiche idriche e di scarico, oltre ad alcune tubazioni elettriche vuote prive di cavi conduttori.

Le colonne di scarico presenti a vista sono a servizio anche dei locali soprastanti e sono presenti delle fuoriuscite di liquami fognari dalle predisposizioni, che in alcuni punti sono prive di tappi di chiusura.

All'interno sono altresì presenti delle tubazioni elettriche ed idriche a servizio dei locali soprastanti.

Tutti gli impianti a servizio dei locali soprastanti, di fatto, costituiscono una servitù coattiva di passaggio impiantistico.

Si rilevano anche delle infiltrazioni provenienti sia dall'esterno che dal piano soprastante, ben visibili anche nella documentazione fotografica.

L'immobile presenta altresì delle difformità fra quanto autorizzato nell'ultima pratica edilizia reperita con l'accesso agli atti:

- Non è presente una delle due vetrine che sia affaccia sul portico e l'unica presente ha dimensioni diverse, mentre le bucaure sul retro sono completamente diverse sia per numero, dimensioni e posizione, pur restando sulla stessa parete;
- Le dimensioni esterne differiscono da quanto agli atti ma restano comunque all'interno delle percentuali previste come "tolleranze costruttive" concesse dai regolamenti vigenti.

CLASSE ENERGETICA:



[55.82 KWh/m²/anno]

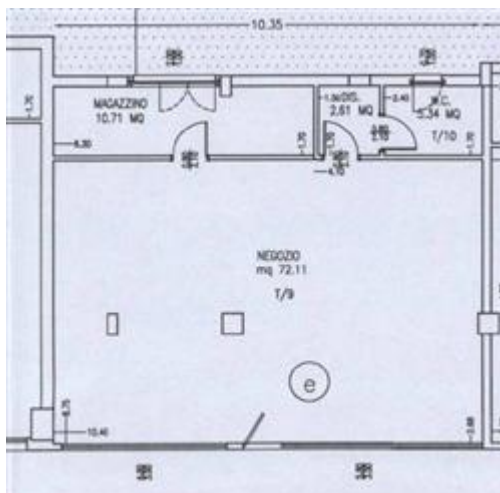
Certificazione APE N. Prot. 1617633|23/12
/2024|R_MARCHE|GRM|FRC|A|440.110.30/2022/FRC/17 del
23/12/2024 registrata in data 07/01/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	97,37	x	100 %	=	97,37
Totale:	97,37				97,37



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene di calcolare il valore dell'immobile procedendo ad una stima a consistenza attribuendo allo stesso un valore a metroquadro a nuovo sulla base del calcolo della superficie commerciale, detraendo dallo stesso una percentuale per la vetustà e il costo a metroquadro per il completamento dei lavori.

Il valore di immobili nuovi simili in zone paragonabili a quella in oggetto oscilla fra € 1.200,00/mq a € 1.600,00/mq, quindi all'immobile in oggetto viene attribuito un valore medio a nuovo pari a € 1.400,00/mq.

Da una personale indagine il sottoscritto ha rilevato che la percentuale di vetustà da attribuire ad un immobile commerciale costruito nel 2006 oscilla dal 15% al 17%: per la stima in oggetto, viene definito di applicare una percentuale di ribasso, riferita alla vetustà, pari al 16%.

Applicando tale percentuale otteniamo:

$$€ 1.400,00/mq - 16\% = € 1.176,00/mq$$

Per il completamento delle opere, ora non presenti, si stima un costo a mq di € 600,00/mq pari quindi a: $mq 97,37 \times € 600,00/mq$ pari a € 58.422,00

Pertanto:

- il valore dell'immobile a lavori completati, su base superficie commerciale, è desumibile dal seguente calcolo: $mq 97,37 \times € 1.176,00/mq$ pari a € 114.507,12
- da detto valore occorre detrarre il costo per il completamento delle opere, come sopra calcolato, pari a € 58.422,00

Da i calcoli susposti si desume che il valore attuale dell'immobile di cui al sub. 45 è pari a € 56.085,12 arrotondato a € 56.100,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

56.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 56.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 56.100,00

BENI IN COLLI AL METAURO VIA IV NOVEMBRE, FRAZIONE SERRUNGARINA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a COLLI AL METAURO via IV NOVEMBRE, frazione SERRUNGARINA, della superficie commerciale di **61,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un negozio in corso di costruzione, facente parte del Condominio denominato "LA SACCA 2", qui facente capo come LOTTO 2 corpo B, identificato catastalmente con il sub. 46 (recentemente attribuito per soppressione dell'ex. sub.40). L'ingressso si affaccia su un portico ad uso comune/pubblico con il civico numero 23.

Nel progetto agli atti, l'unità in oggetto è identificata con la lettera "F".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,35 ml all'attuale stato grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 835 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria F/3, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE, 23, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono La zona di ubicazione dell'immobile è vicinissima alla strada di origine romana denominata via Flaminia che collega Fano con l'entroterra ed anche vicinissima allo svincolo di ingresso alla superstrada FANO-GROSSETO. Fano dista circa 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nelle immediate vicinanze è presente il Museo del Bali..



SERVIZI

supermercato
musei
scuola elementare
ospedale
negozi al dettaglio
vigili del fuoco
municipio
farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante 500
autostrada distante 15 Km
ferrovia distante 15 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un negozio in corso di costruzione, quì facente capo al LOTTO 2 corpo B, identificato catastalmente con il sub. 46 (recentemente attribuito per soppressione dell'ex. sub. 40). L'ingresso si affaccia su un portico ad uso comune/pubblico con il civico numero 23.

L'immobile è rifinito solo esternamente e sono presenti solo gli infissi esterni, di buona fattura per l'epoca di costruzione. In sito risulta come un unico locale, privo di partizioni interne e altresì privo di impianti, massetti di sottofondo, pavimenti ecc.. Non è presente nemmeno la parete di separazione fra questo negozio e quello limitrofo che fa parte dello stesso lotto, descritto in precedenza come LOTTO 2 corpo A.

La parete sul retro risulta quasi completamente interrata ed è a ridosso di una strada di lottizzazione, anche se questa situazione non si evince chiaramente dalle pratiche edilizie reperite. La parete risulta fuoriterza per una porzione tale da permettere alle aperture di essere completamente fuori terra.

Internamente è privo di qualunque rifinitura e sono presenti solo alcune predisposizioni

impiantistiche idriche e di scarico, oltre ad alcune tubazioni elettriche vuote prive di cavi conduttori. Le colonne di scarico presenti a vista sono a servizio anche dei locali soprastanti e sono presenti delle fuoriuscite di liquami fognari dalle predisposizioni, che in alcuni punti sono prive di tappi di chiusura. All'interno sono altresì presenti delle tubazioni elettriche ed idriche a servizio dei locali soprastanti. Tutti gli impianti a servizio dei locali soprastanti, di fatto, costituiscono una servitù coattiva di passaggio impiantistico.

Si rilevano anche delle infiltrazioni provenienti sia dall'esterno che dal piano soprastante, ben visibili anche nella documentazione fotografica.

L'immobile presenta altresì delle difformità fra quanto autorizzato nell'ultima pratica edilizia reperita con l'accesso agli atti:

- Le dimensioni della vetrina che si affaccia sul portico ha dimensione diversa mentre le bucatore sul retro sono completamente diverse sia per numero, dimensioni e posizione, pur restando sulla stessa parete;
- Le dimensioni esterne differiscono da quanto agli atti ma restano comunque all'interno delle percentuali previste come "tolleranze costruttive" concesse dai regolamenti vigenti.

CLASSE ENERGETICA:



[80,07 KWh/m²/anno]

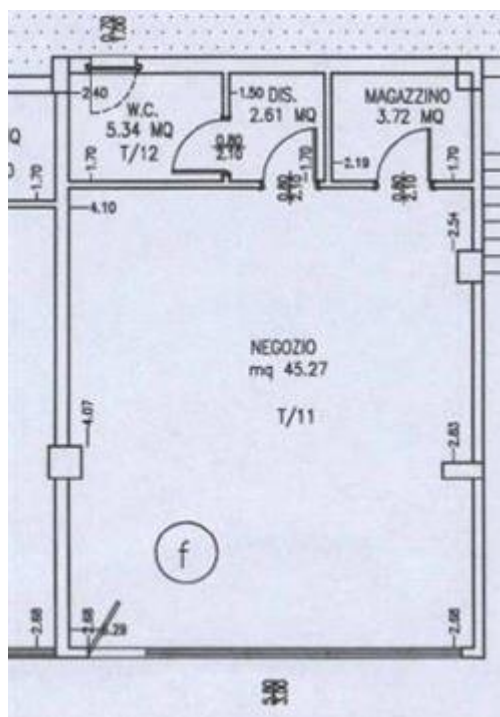
Certificazione APE N. Prot. 1617657/23/12
/2024|R_MARCHE|GRM|FRC|A|440.110.30/2022/FRC/17 del
23/12/2024 registrata in data 23/12/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	61,10	x	100 %	=	61,10
Totale:	61,10				61,10



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene di calcolare il valore dell'immobile procedendo ad una stima a consistenza attribuendo allo stesso un valore a metroquadrato a nuovo sulla base del calcolo della superficie commerciale, detraendo dallo stesso una percentuale per la vetustà e il costo a metroquadrato per il completamento dei lavori.

Il valore di immobili nuovi simili in zone paragonabili a quella in oggetto oscilla fra € 1.200,00/mq a € 1.600,00/mq, quindi all'immobile in oggetto viene attribuito un valore medio a nuovo pari a € 1.400,00/mq.

Da una personale indagine il sottoscritto ha rilevato che la percentuale di vetustà da attribuire ad un immobile commerciale costruito nel 2006 oscilla dal 15% al 17%: per la stima in oggetto, viene definito di applicare una percentuale di ribasso, riferita alla vetustà, pari al 16%.

Applicando tale percentuale otteniamo:

$$€ 1.400,00/mq - 16\% = € 1.176,00/mq$$

Per il completamento delle opere, ora non presenti, si stima un costo a mq di € 600,00/mq pari quindi a: $mq 61,10 \times € 600,00/mq$ pari a € 36.660,00

Pertanto:

- il valore dell'immobile a lavori completati, su base superficie commerciale, è desumibile dal seguente calcolo: $mq 61,10 \times € 1.176,00/mq$ pari a € 71.853,60
- da detto valore occorre detrarre il costo per il completamento delle opere, come sopra calcolato, pari a € 36.660,00

Da i calcoli suesposti si desume che il valore attuale dell'immobile di cui al sub. 46 è pari a € 35.193,60 arrotondato a € 35.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene di calcolare il valore dell'immobile procedendo ad una stima a consistenza attribuendo allo stesso un valore a metroquadrato a nuovo sulla base del calcolo della superficie commerciale, detraendo dallo stesso una percentuale per la vetustà e detraendo altresì le opere di completamento, le spese tecniche e gli oneri per sanare le difformità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio tecnico di COMUNE DI COLLI AL METAURO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	97,37	0,00	56.100,00	56.100,00
B	negozio	61,10	0,00	35.200,00	35.200,00
				91.300,00 €	91.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.590,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.710,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.386,52**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.323,48**

data 07/01/2025

il tecnico incaricato
Luca Piccioli