



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. PINI LORENZO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Elisabetta Camangi

CF:CMNLBT79A66G479C

con studio in PESARO (PU) via de gasperi

telefono: 072131952

fax: 0721370374

email: betta_cama@yahoo.it

PEC: elisabetta.camangi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a COLLI AL METAURO VIA IV NOVEMBRE SNC, frazione SALTARA, della superficie commerciale di **101,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale di deposito comprensivo di scoperto esclusivo posto lungo la strada pubblica che conduce al centro di Saltara . Si trova a ridosso del muro di contenimento della medesima strada ed adiacente ad un altro edificio ad abitazione.

Il bene si trova in uno stato conservativo pessimo con la copertura crollata e murature fatiscenti .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 160 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 94 mq, rendita 320,41 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: CONFINA CON : VIA IV NOVEMBRE, PART 163, PART.1119, SALVO ALTRI
Si evidenzia che, da visure catastali, risulta VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 proveniente dal comune di Saltara; trasferito al Comune di Colli al Metauro sezione Saltara M380A

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.150,00
Data di conclusione della relazione:	08/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/02/2025 ai nn. 2172/1461, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili del 30/012025 RP 216 TRIBUNALE DI PESARO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/09/2012), con atto stipulato il 24/09/2012 a firma di MORICO ANNUNZIATA ai nn. 46523/19029 di repertorio, trascritto il 19/10/2012 ai nn. 10842/6964

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/09/2001)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di successione (dal 27/09/2001 fino al 24/09/2012)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE (dal 27/09/2001 fino al

24/09/2012)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di SUCCESSIONE (dal 27/09/2001 fino al 24/09/2012)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di immobile vetusto, per il quale da una ricerca presso gli archivi comunali non è stata reperita documentazione edilizia tranne che un progetto presentato nel 2016 che non ha avuto corso. Pertanto per la legittimità edilizia, come da normativa, ci si riferisce alla planimetria catastale di primo impianto risalente al 1940.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA A - STORICO - ARTISTICA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Planimetria catastale di primo impianto risalente al 1940)

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che non è stato possibile accedere internamente all'immobile in quanto in stato fatiscente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: planimetria catastale prot. PS0130815 DEL 21/09/2012)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: prg vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN COLLI AL METAURO VIA IV NOVEMBRE SNC, FRAZIONE SALTARA

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a COLLI AL METAURO VIA IV NOVEMBRE SNC, frazione SALTARA, della superficie commerciale di **101,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale di deposito comprensivo di scoperto esclusivo posto lungo la strada pubblica che conduce al centro di Saltara . Si trova a ridosso del muro di contenimento della medesima strada ed adiacente ad un altro edificio ad abitazione.

Il bene si trova in uno stato conservativo pessimo con la copertura crollata e murature fatiscenti .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 160 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 94 mq, rendita 320,41 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: CONFINA CON : VIA IV NOVEMBRE, PART 163, PART.1119, SALVO ALTRI

Si evidenzia che, da visure catastali, risulta VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 proveniente dal comune di Saltara; trasferito al Comune di Colli al Metauro sezione Saltara M380A

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CARTOCETO, SERRUNGARINA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MUSEO DEL BALI'.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★


livello di piano: nella media 
stato di manutenzione: pessimo 
luminosità: al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal sopralluogo effettuato (in quanto per lo stato in cui si trova non è stato possibile accedervi all'interno), si è potuto solo verificare l'aspetto esterno dell'immobile .

La struttura a pianta regolare ad un unico livello è in muratura portante con mattoni faccia a vista è, allo stato attuale risulta privo di copertura in quanto crollata.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni molto scarso 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura molto scarso 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	90,00	x	100 %	=	90,00
scoperto esclusivo	115,00	x	10 %	=	11,50
Totale:	205,00				101,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi (08/05/2025)

Valore minimo: 205,00

Valore massimo: 315,00

Note: Non essendoci la tipologia relativa ai depositi si è preso come riferimento il valore riferito ai capannoni della zona annuncio immobiliare (08/05/2025)

Valore massimo: 368,00

Note: Non essendoci la tipologia relativa ai depositi si è preso come riferimento il valore riferito ai capannoni della zona. il Valore è riferito ad un capannone artigianale di 550mq con scoperto esclusivo di mq 640

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima si è adottata la metodologia sintetico-comparativa, assumendo come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riferite all'immobile in particolare la sua vetustà e lo stato di conservazione si è attribuito un valore di €/mq 100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,50 x 100,00 = **10.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.150,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima si è adottata la metodologia sintetico-comparativa, assumendo come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: annunci immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	101,50	0,00	10.150,00	10.150,00
				10.150,00 €	10.150,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.150,00**

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
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.150,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COLLI AL METAURO VIA ROMA 21, frazione SALTARA, della superficie commerciale di **175,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un immobile con destinazione ad appartamento posto al piano secondo e sottotetto di una palazzina bifamiliare sita nel centro di Saltara, all'esterno delle mura. La palazzina è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria. Il bene oggetto di stima risulta essere ancora ad oggi al grezzo .

Si accede al bene da ingresso comune fino al piano primo, dal quale poi mediante scala interna, si raggiunge il piano secondo collegato a sua volta da un' ulteriore scala al piano sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO E SOTTOTETTO. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 188 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ROMA, 21, piano: 1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: CONFINI: VIA ROMA, PART 187-189-190

Si evidenzia che, da visure catastali, risulta VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 proveniente dal comune di Saltara; trasferito al Comune di Colli al Metauro sezione Saltara M380A Inoltre l'attuale identificazione catastale deriva da Saltara F.2 Part.188 Sub.4 graffato F.2 part.472 e da Saltara F.2 Part.188 Sub.2 graffato F.2 Part.473

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	175,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.500,00
Data di conclusione della relazione:	08/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/02/2025 ai nn. 2172/1461, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 30/01/2025 RP 216 TRIBUNALE DI PESARO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Da una stima approssimativa si può indicare come valore per completare le opere circa €/mq 650,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

il bene oggi identificato al F.2 di Saltara Map. 188 sub.8 deriva da Saltara F.2 Part. 188 Sub.2 graffato F.2 Map.473 e F.2 Map.188 Sub.4 graffato F2 Map.472

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 15/01/2013), con atto stipulato il 15/01/2013 a firma di MORICO ANNUNZIATA ai nn. 47095/19471 di repertorio, trascritto il 22/01/2013 ai nn. 815/521

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 10/05/2013), con atto stipulato il 10/05/2013 a firma di NOTAIO MORICO ANNUNZIATA ai nn. 47555/19825 di repertorio, trascritto il 16/05/2013 ai nn. 5314/3226.

Il titolo è riferito solamente a F.2 PART. 188 SUB.2 GRAFFATO F.2 PART.473

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 29/08/2003).

Il titolo è riferito solamente a F.2 PART. 188 SUB.2 GRAFFATO F.2 PART.473

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/05/1996 fino al 22/02/2011), con atto stipulato il 24/05/1996 a firma di COLANGELI ANGELO ai nn. 36516 di repertorio, trascritto il 30/05/1996 ai nn. 4836/158.

Il titolo è riferito solamente a F.2 part.188 Sub.4 graffato F.2 Part.472.

IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di PER SUCCESSIONE (dal 29/08/2003 fino al 10/05/2013), trascritto il 16/05/2013 ai nn. 5313/3225.

Il titolo è riferito solamente a F.2 PART. 188 SUB.2 GRAFFATO F.2 PART.473.

ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' è STATA TRASCRIPTA IN DATA 16/05/2013 AI NN.5313/3225 DA ATTO DEL NOTAIO MORICO DEL 10/05/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE (dal 29/08/2003 fino al 10/05/2013), trascritto il 16/05/2013 ai nn. 5313/3225.

Il titolo è riferito solamente a F.2 PART. 188 SUB.2 GRAFFATO F.2 PART.473.

ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' è STATA TRASCRIPTA IN DATA 16/05/2013 AI NN.5313/3225 DA ATTO DEL NOTAIO MORICO DEL 10/05/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 22/02/2011 fino al 15/01/2013), trascritto il 22/01/2013 ai nn. 814/520.

Il titolo è riferito solamente a F.2 part.188 Sub.4 graffato F.2 Part.472.

IL 22/01/2013 è STATA TRASCRIPTA AI NN.814/520 ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' NASCENTE DA ATTO NOTAIO MORICO ANNUNZIATA DI FANO DEL 15/01/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 22/02/2011 fino al 15/01/2013), trascritto il 22/01/2013 ai nn. 814/520.

Il titolo è riferito solamente a F.2 part.188 Sub.4 graffato F.2 Part.472.

IL 22/01/2013 è STATA TRASCRIPTA AI NN.814/520 ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' NASCENTE DA ATTO NOTAIO MORICO ANNUNZIATA DI FANO DEL 15/01/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 22/02/2011 fino al 15/01/2013), trascritto il 22/01/2013 ai nn. 814/520.

Il titolo è riferito solamente a F.2 part.188 Sub.4 graffato F.2 Part.472.

IL 22/01/2013 è STATA TRASCRIPTA AI NN.814/520 ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' NASCENTE DA ATTO NOTAIO MORICO ANNUNZIATA DI FANO DEL 15/01/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 22/02/2011 fino al 15/01/2013), trascritto il 22/01/2013 ai nn. 814/520.

Il titolo è riferito solamente a F.2 part.188 Sub.4 graffato F.2 Part.472.

IL 22/01/2013 è STATA TRASCRIPTA AI NN.814/520 ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' NASCENTE DA ATTO NOTAIO MORICO ANNUNZIATA DI FANO DEL 15/01/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (dal 22/02/2011 fino al 15/01/2013), trascritto il

22/01/2013 ai nn. 814/520.

Il titolo è riferito solamente a F.2 part.188 Sub.4 graffato F.2 Part.472.

IL 22/01/2013 è STATA TRASCRITTA AI NN.814/520 ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' NASCENTE DA ATTO NOTAIO MORICO ANNUNZIATA DI FANO DEL 15/01/2013

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LAVORI DI COMPLETAMENTO SU FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA N. **26/2022** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 11/02/2022 con il n. PROT. 3835 di protocollo.

PRECEDENTI PRATICHE EDILIZIE: SCIA N. 24/2013 PROT. 10256 E SCIA N. 21/2016 PROT.9177

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA B2 - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Essendo l'immobile non ultimato, non è possibile verificare la legittimità edilizia. Rilevo che attualmente lo stato dei luoghi presenta modifiche rispetto al progetto approvato. Tali variazioni potranno essere eliminate mediante un demolizione oppure integrate, se conformi, in un eventuale progetto di completamento in variante il cui costo può essere stimato in € 6000

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tali variazioni potranno essere eliminate mediante un demolizione oppure integrate, se conformi, in un eventuale progetto di completamento in variante

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

Costi di regolarizzazione:

- importo stimato per progetto di completamento con eventuale variante: €6.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a la conformità si riferisce al solo elaborato planimetrico relativo al Sub.8

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN COLLI AL METAURO VIA ROMA 21, FRAZIONE SALTARA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLI AL METAURO VIA ROMA 21, frazione SALTARA, della superficie commerciale di **175,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un immobile con destinazione ad appartamento posto al piano secondo e sottotetto di una palazzina bifamiliare sita nel centro di Saltara, all'esterno delle mura. La palazzina è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria. Il bene oggetto di stima risulta essere ancora ad oggi al grezzo .

Si accede al bene da ingresso comune fino al piano primo, dal quale poi mediante scala interna, si raggiunge il piano secondo collegato a sua volta da un' ulteriore scala al piano sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO E SOTTOTETTO. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 188 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: VIA ROMA, 21, piano: 1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: CONFINI: VIA ROMA, PART 187-189-190

Si evidenzia che, da visure catastali, risulta VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 proveniente dal comune di Saltara; trasferito al Comune di Colli al Metauro sezione Saltara M380A Inoltre l'attuale identificazione catastale deriva da Saltara F.2 Part.188 Sub.4 graffato F.2 part.472 e da Saltara F.2 Part.188 Sub.2 graffato F.2 Part.473

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CARTOCETO, SERRUNGARINA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: MUSEO DEL BALI'.

SERVIZI

campo da tennis
verde attrezzato

nella media 
nella media 

COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta essere allo stato grezzo, privo cioè di tutte le finiture e con impianti parzialmente realizzati, ma dotato di nuovi infissi.

Il piano secondo, al quale si accede da scala interna esclusiva è costituito da ingresso, tre ambienti destinati in base al progetto a zona giorno e due camere, un bagno ed un disimpegno dal quale mediante ulteriore scala si accede al piano sottotetto, non abitabile, che in parte si affaccia sul piano sottostante. Al piano sottotetto è stata rilevata la predisposizione per ricavare un ulteriore bagno, che dovrà essere eliminata, in quanto non regolarizzabile per mancanza di altezza da normativa.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:

buono 

rivestimento esterno: realizzato in intonacato e verniciato

al di sopra della media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

al di sopra della media 

scale interne: realizzate in cemento armato

al di sopra della media 

solai: latero cemento

al di sopra della media 

copertura: latero cemento

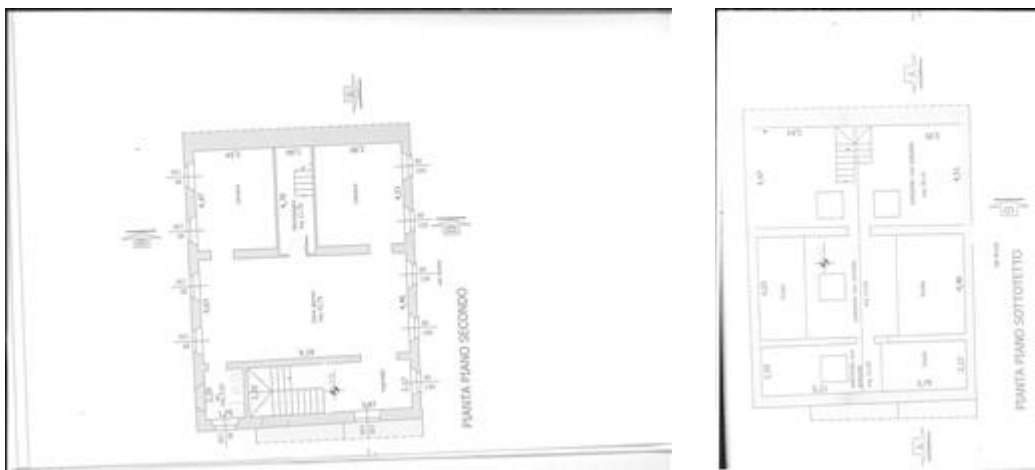
al di sopra della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	PIANO	130,00	x	100 %	=	130,00
SECONDO						
SOTTOTETTO		90,00	x	50 %	=	45,00
Totale:		220,00				175,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/03/2025

Descrizione: bilocale

Indirizzo: saltara

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.361,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (05/05/2025)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: I valori si riferiscono ad abitazioni civili in stato normale siti in zona E4
borsino immobiliare (08/05/2025)

Valore minimo: 878,00

Valore massimo: 1.313,00

Note: il valore è riferito ad appartamenti in fascia media

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima si è adottata la metodologia sintetico-comparativa, assumendo come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 175,00 x 700,00 = **122.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 122.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 122.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima si è adottata la metodologia sintetico-comparativa, assumendo come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: agenzie immobiliari , osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	175,00	0,00	122.500,00	122.500,00
				122.500,00 €	122.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 116.500,00**

data 08/05/2025

il tecnico incaricato
Elisabetta Camangi