



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2021 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Emanuele Mosci

CUSTODE:

Avv. Giorgio Paolucci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Ilario Crudelini

CF:CRDLRI75C21D488U

con studio in PESARO (PU) pesaro

telefono: 0721400208

fax: 0721400208

email: crudelini.ilario@gmail.com

PEC: ilario.crudelini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato rurale ad uso abitativo** a SAN LORENZO IN CAMPO San Vito sul Cesano (ex Via Boschetto) 138, frazione San Vito sul Cesano, della superficie commerciale di **373,92** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente Lotto 1 è composto da un immobile principale, da un manufatto accessorio e da un'area scoperta destinata a cortile e verde privato, situato nel Comune di San Lorenzo in Campo, Provincia di Pesaro e Urbino.

L'immobile principale e l'accessorio sono censiti al Catasto Edilizio Urbano con i seguenti estremi identificativi:

- **Foglio:** 27
- **Particella:** 28
- **Subalterni:** 2 e 3

UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

L'immobile è ubicato in via San Vito sul Cesano (ex Via Boschetto) n. 138, con accesso diretto dalla strada comunale mediante un cancello carrabile. Via San Vito sul Cesano è una strada secondaria che confluisce nella Strada Provinciale 424 "Pergolese".

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio principale presenta una struttura portante in muratura con copertura a falde. Le finiture interne rispecchiano le caratteristiche tipiche dell'epoca di costruzione (anni '80), mentre lo stato di manutenzione necessita di verifica.

L'articolazione dell'immobile è la seguente:

- **Piano Terra:** comprende un locale tecnico adibito a deposito, un bagno, una cucina e ulteriori vani accessori.
- **Piano Primo:** composto da quattro camere da letto matrimoniali, un bagno, un locale soggiorno e un balcone con affaccio sul cortile privato.
- **Piano Sottotetto:** accessibile esclusivamente tramite una botola interna posta al primo piano.

FABBRICATI ACCESSORI

All'interno della proprietà è presente un manufatto destinato a pollaio e magazzino. Tale struttura si trova in precarie condizioni statiche e presenta ampliamenti realizzati in assenza di regolare titolo edilizio.

AREA ESTERNA

Il compendio immobiliare comprende un'area di pertinenza esclusiva adiacente all'edificio principale, destinata a cortile e verde privato, identificato al catasto Terreni come segue:

- **Foglio:** 27
- **Particella:** 27
- **Partita:** 550

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 28 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana URBANA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: SAN LORENZO IN CAMPO - VIA SAN VITO SUL CESANO n. 138, piano: Piano TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 28 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana URBANA, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: SAN LORENZO IN CAMPO (H958) (PS) - VIA SAN VITO SUL CESANO n. 138 , piano: Piano TERRA - PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1983.

A.1 rustico.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 28 sub. 3 (catasto fabbricati), piano: Terra

B Prato a SAN LORENZO IN CAMPO San Vito sul Cesano (ex Via Boschetto) 138, frazione San Vito sul Cesano, della superficie commerciale di **43,08** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 0 anni, di cui 0 restanti

Terreno ad uso residenziale con destinazione a prato in comune con i subalterni 2 e 3.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 27 (catasto terreni), partita 550, qualita/classe 1, superficie 2154, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 3,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare pressochè triangolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	417,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,96 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.014,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 158.000,00

trova:

Data della valutazione:

26/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il lotto è formato da:

- un edificio principale composto da Piano Terra e Piano Primo destinati a civile abitazione e da un Piano Secondo (Sottotetto) non accatastato e accessibile dall'interno dell'abitazione tramite una botola e da un edificio con destinazione magazzino/pollaio in pessime condizioni statiche, distinte al CT di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 28 sub 2 e sub 3;
- un terreno distinto al CT di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 27;

Il lotto è sito in area isolata posta all'interno del territori del Comune di San Lorenzo, al confine con il comune di Pergola a poca distanza dalla Via Pergolese.

L'intero edificio principale (così come anche il secondario) è sito all'interno del terreno privato, il lato ovest confina con la strada vicinale di Cuppola.

La copertura dell'edificio principale è a due falde, mentre quella dell'edificio secondario è a tetto piatto.

L'origine costruttiva dell'edificio risale con ogni probabilità agli anni '30.

La viabilità locale è di tipo rurale e la Via Pergolese si trova a circa 1 chilometro, ma i più vicini servizi commerciali sono ben più distanti.

Attualmente l'immobile principale è occupato dal Sig. Loretelli Aldemiro e dalla Sig.ra Mazzoni Miriana coniugi in regime di comunione dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/09/2010 ai nn. 33973/13764 di repertorio, iscritta il 11/10/2010 ai nn. 3219, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario ordinario.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca volontaria sui seguenti immobili di proprietà dei Sig.ri Loretelli Aldemiro, Loretelli Marco, Loretelli Luca, della sig.ra Mazzoni Miriana e della sig.ra Dezi Anna Maria (deceduta in data 09/10/2020): 1) di piena e intera proprietà di Loretelli Aldemiro e Mazzoni Miriana coniugi in regime di comunione dei beni: a) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di Pergola al foglio 113 part. 298 sub 3; b) immobile cat. C/1 distinto al NCEU di Pergola al foglio 113 part. 602 sub 4; 2) per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà di Mazzoni Miriana, Loretelli Luca e Loretelli Marco: c) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 28 sub 2; d) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 28 sub 3; 3) per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà dell'area di Mazzoni Miriana, Loretelli, Luca e Loretelli Marco e per la quota di 1/1 di proprietà superficaria di Loretelli s.n.c. di Aldemiro Loretelli & C.: e) terreno distinto al CT di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 27;

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/11/2012 ai nn. 114807/28110 di repertorio, iscritta il 27/11/2012 ai nn. 2117, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di debito.

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 160000.

Ipoteca volontaria sui seguenti immobili di proprietà dei Sig.ri Loretelli Aldemiro, Loretelli Marco, Loretelli Luca, della sig.ra Mazzoni Miriana e della sig.ra Dezi Anna Maria (deceduta in data 09/10/2020): 1) di piena e intera proprietà di Loretelli Aldemiro e Mazzoni Miriana coniugi in regime di comunione dei beni: a) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di Pergola al foglio 113 part. 298 sub 3; b) immobile cat. C/1 distinto al NCEU di Pergola al foglio 113 part. 602 sub 4; 2) per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà di Mazzoni Miriana, Loretelli Luca e Loretelli Marco: c) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 28 sub 2; d) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 28 sub 3; 3) per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà dell'area di Mazzoni Miriana, Loretelli, Luca e Loretelli Marco e per la quota di 1/1 di proprietà superficaria di Loretelli s.n.c. di Aldemiro Loretelli & C.: e) terreno distinto al CT di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 27;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 04/05/2024 ai nn. 953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 1/3 di nuda proprietà, in forza di Donazione Accettata a rogito Dott. Morico Annunziata, Notaio in Pergola, del 20/09/2001 rep.14062, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 04/10/2001 al n. 6525 di formalità. (dal 20/09/2001), con atto stipulato il 20/09/2001 a firma di Notaio Dott. Morico Annunziata ai nn. 14062 di repertorio, trascritto il 04/10/2001 ai nn. 6525.

Rettificato con atto a rogito Dott. Morico Annunziata, Notaio in Fano, del 14/09/2009 rep.40683/14588, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 17/09/2009 al n. 6713 di formalità.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 di nuda proprietà, in forza di Donazione Accettata a rogito Dott. Morico Annunziata, Notaio in Pergola, del 20/09/2001 rep.14062, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 04/10/2001 al n. 6525 di formalità. (dal 20/09/2001), con atto stipulato il 20/09/2001 a firma di Notaio Dott. Morico Annunziata ai nn. 14062 di repertorio, trascritto il 04/10/2001 ai nn. 6525.

Rettificato con atto a rogito Dott. Morico Annunziata, Notaio in Fano, del 14/09/2009 rep.40683/14588, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 17/09/2009 al n. 6713 di formalità.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 di nuda proprietà, in forza di Donazione Accettata a rogito Dott. Morico Annunziata, Notaio in Pergola, del 20/09/2001 rep.14062, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 04/10/2001 al n. 6525 di formalità. (dal 20/09/2001), con atto stipulato il 20/09/2001 a firma di Notaio Dott. Morico Annunziata ai nn. 14062 di repertorio, trascritto il 04/10/2001 ai nn. 6525.

Rettificato con atto a rogito Dott. Morico Annunziata, Notaio in Fano, del 14/09/2009 rep.40683/14588, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 17/09/2009 al n. 6713 di formalità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Renato Amori del 13/03/1975 rep.10063/1432, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 11/04/1975 al n. 1282 (dal 13/03/1975 fino al 19/09/2001), con atto stipulato il 13/03/1975 a firma di Notaio Dott. Renato Amori ai nn. 10063/1432 di repertorio, trascritto il 11/04/1975 ai nn. 1282

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

RESTAURO N. **624 del 03/03/1977** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO FABBRICATO RURALE E SOSTITUZIONE DEL TETTO, presentata il 14/01/1977 con il n. 328 di protocollo, rilasciata il 03/03/1977 con il n. 624 di protocollo.

Nella relazione tecnica vi è descritto che l'aumento di altezza è dovuto alla sostituzione delle travi in legno con travi in c.a.

VARIANTE ALLA CONC. N. 624 del 03/03/1977 N. **986 del 24/08/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA CONC. N. 624 del 03/03/1977 e COSTRUZIONE MURETTO DI RECINZIONE, presentata il 20/06/1979 con il n. 3067 di protocollo, rilasciata il 24/08/1979 con il n. 986 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1795 del 20/05/1985, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE INTONACI INTERNI AI LOCALI DEL PIANO TERRA, POSA IN OPERA DI PAVIMENTI E REALIZZAZIONE SERVIZIO IGIENICO, presentata il 18/04/1985 con il n. 2176 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Pratica sospesa per accertamenti

CONCESSIONE IN SANATORIA N. 168 del 10/05/1996, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO FABBRICATO E REALIZZAZIONE APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, presentata il 01/03/1996 con il n. 01623 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1504 del 12/04/1983, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CONSOLIDAMENTO ACCESSORIO AGRICOLO PREVIA MODIFICA COPERTURA, NONCHE'LA REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA FABBRICATO, presentata il 19/11/1982 con il n. 1318 di protocollo, rilasciata il 12/04/1983 con il n. 1504 di protocollo.

Allo stato attuale non risultano eseguiti i lavori di cui alla Concessione Edilizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

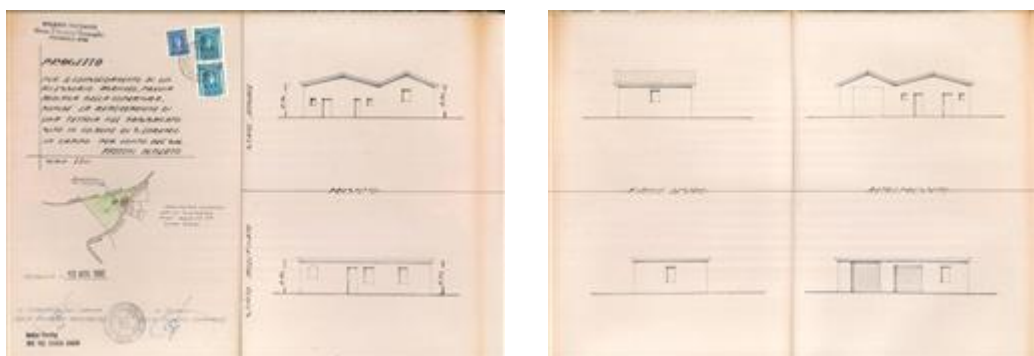
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato rilevato un ampliamento dell'accessorio per la cui costruzione non vi è autorizzazione e che è necessario demolire

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE: €4.000,00





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità della planimetria del Piano Terra rispetto a quanto autorizzato con Concessione in Sanatoria n. 168 del 10/05/1996 e quanto rilevato in sede di sopralluogo. La differenza di altezza al Piano Terra (rilevato 2,47 m contro 2,55 m da Concessione in Sanatoria n. 168) è dovuto alla realizzazione di un controsoffitto in legno. Non è stato, inoltre, accatastato il piano sottotetto.

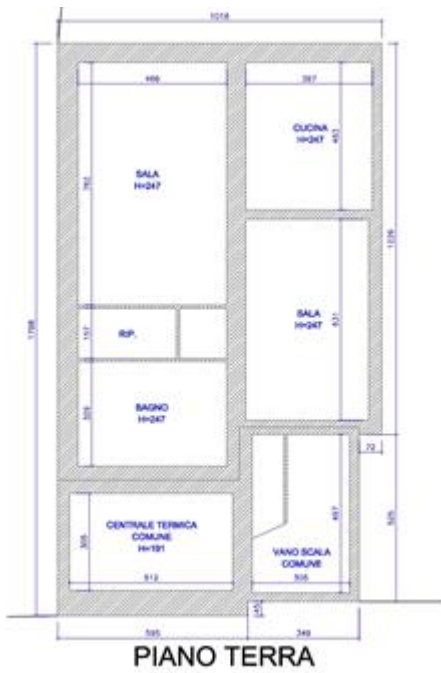
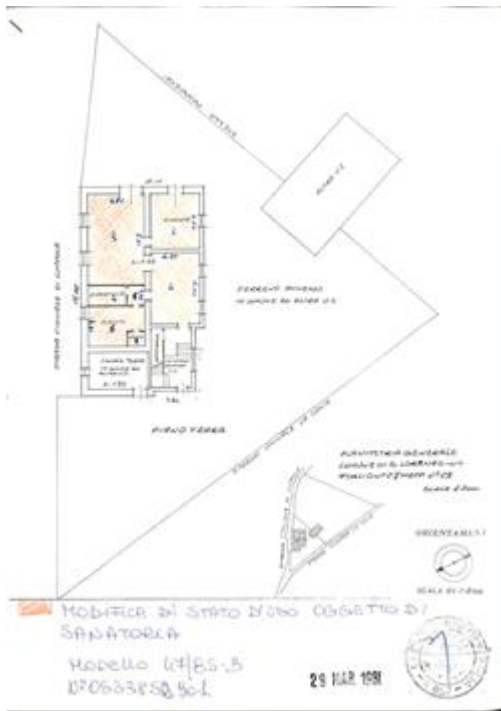
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

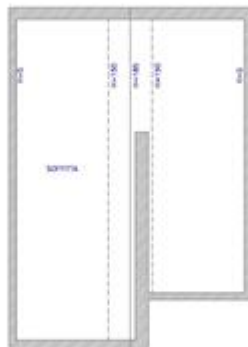
Costi di regolarizzazione:

- Costi di regolarizzazione catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Regolarizzabile tramite nuovo accatastamento.





PIANO SECONDO SOTTOTETTO
PRESUNTO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rilievo e deposito di sanatoria per sottotetto accessorio (non abitabile) ad oggi non rilevato e non accatastato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria: €1.000,00
- Oneri professionali (rilievo+pratica): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

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

BENI IN SAN LORENZO IN CAMPO SAN VITO SUL CESANO (EX VIA BOSCHETTO)
138, FRAZIONE SAN VITO SUL CESANO

FABBRICATO RURALE AD USO ABITATIVO

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato rurale ad uso abitativo a SAN LORENZO IN CAMPO San Vito sul Cesano (ex Via Boschetto) 138, frazione San Vito sul Cesano, della superficie commerciale di **373,92** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente Lotto 1 è composto da un immobile principale, da un manufatto accessorio e da un'area scoperta destinata a cortile e verde privato, situato nel Comune di San Lorenzo in Campo, Provincia di Pesaro e Urbino.

L'immobile principale e l'accessorio sono censiti al Catasto Edilizio Urbano con i seguenti estremi identificativi:

- **Foglio:** 27
- **Particella:** 28
- **Subalterni:** 2 e 3

UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

L'immobile è ubicato in via San Vito sul Cesano (ex Via Boschetto) n. 138, con accesso diretto dalla strada comunale mediante un cancello carrabile. Via San Vito sul Cesano è una strada secondaria che confluisce nella Strada Provinciale 424 "Pergolese".

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio principale presenta una struttura portante in muratura con copertura a falde. Le finiture interne rispecchiano le caratteristiche tipiche dell'epoca di costruzione (anni '80), mentre lo stato di manutenzione necessita di verifica.

L'articolazione dell'immobile è la seguente:

- **Piano Terra:** comprende un locale tecnico adibito a deposito, un bagno, una cucina e ulteriori vani accessori.
- **Piano Primo:** composto da quattro camere da letto matrimoniali, un bagno, un locale soggiorno e un balcone con affaccio sul cortile privato.
- **Piano Sottotetto:** accessibile esclusivamente tramite una botola interna posta al primo piano.

FABBRICATI ACCESSORI

All'interno della proprietà è presente un manufatto destinato a pollaio e magazzino. Tale struttura si trova in precarie condizioni statiche e presenta ampliamenti realizzati in assenza di regolare titolo edilizio.

AREA ESTERNA

Il compendio immobiliare comprende un'area di pertinenza esclusiva adiacente all'edificio principale, destinata a cortile e verde privato, identificato al catasto Terreni come segue:

- **Foglio:** 27
- **Particella:** 27
- **Partita:** 550

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 28 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana URBANA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: SAN LORENZO IN CAMPO - VIA SAN VITO SUL CESANO n. 138, piano: Piano TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 27 particella 28 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana URBANA, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: SAN LORENZO IN CAMPO (H958) (PS) - VIA SAN VITO SUL CESANO n. 138 , piano: Piano TERRA -

PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1983.



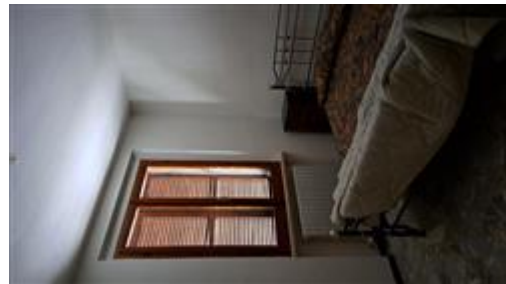
Esterno edificio principale



02. Piano Terra - Sala



03. Piano Terra - Cucina



04. Piano Primo - Camera Letto



05. Piano Primo - Sala



06. Piano Primo - Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	al di sotto della media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

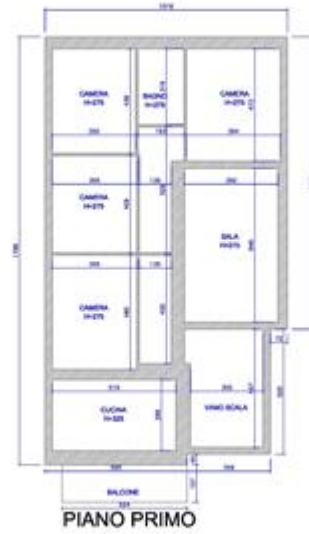
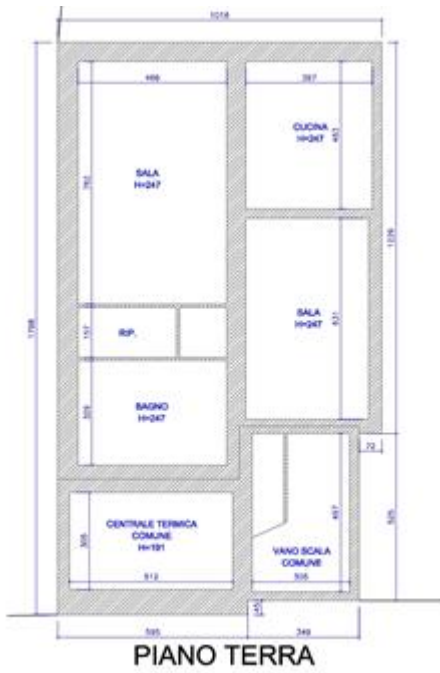
Certificazione energetica non presente

CONSISTENZA:

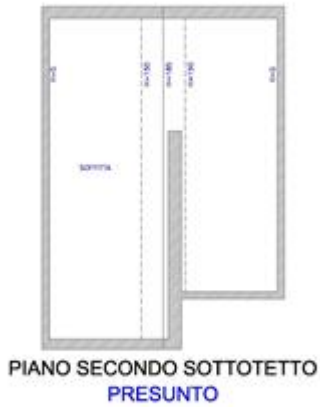
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SEL ABITAZIONE (PIANO TERRA)	152,78	x	100 %	=	152,78
SEL CENTRALE TERMICA (PIANO TERRA)	24,29	x	30 %	=	7,29
SEL ABITAZIONE (PIANO PRIMO)	177,08	x	100 %	=	177,08
SEL BALCONE (PIANO PRIMO)	8,23	x	30 %	=	2,47
SEL SOFFITTA (PIANO SECONDO)	137,22	x	25 %	=	34,31
Totale:	499,60				373,92

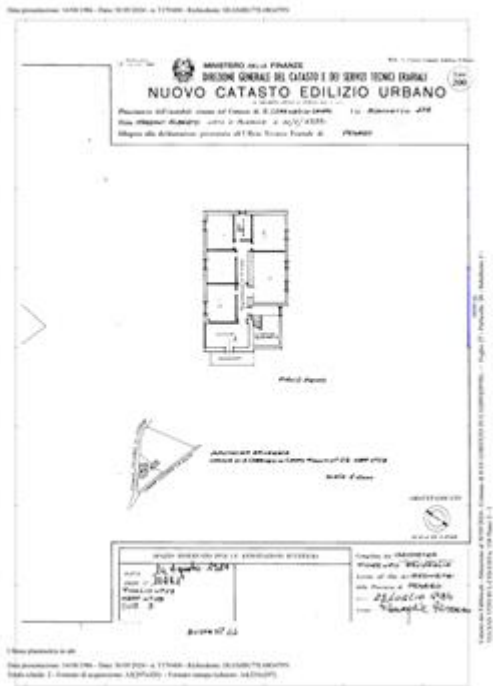


Planimetria rilievo Piano Terra (F.27 P.IIa28 Sub.2 e Sub.3) Planimetria rilievo Piano Primo (F.27 P.IIa28 Sub.2 e Sub.3)



Planimetria rilievo Piano Sottotetto (F.27 P.IIa28)

PLANIMETRIA CATASTALE F.27 P.IIa28 Sub.2 (Piano Terra)



PLANIMETRIA CATASTALE F.27 P.lla28 Sub.3 (Piano Primo)



PLANIMETRIA CATASTALE F.27 P.lla28 Sub.3 (Piano Terra corpo pricipale e accessorio)

ACCESSORI:

rustico.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 28 sub. 3 (catasto fabbricati), piano: Terra

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Accessorio agricolo (pollaio e magazzino)	66,54	x	30 %	=	19,96
Totale:	66,54				19,96



Planimtria rilievo accessorio agricolo (F.27)



P.Ila 28 Sub.3)



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/06/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 112/2021

Descrizione: Villetta a schiera centrale della superficie commerciale di 71,49 mq., 7

Indirizzo: Frazione San Vito sul Cesano - Via Piave / Via Cadorna, 12-5 San Lorenzo In Campo, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 57.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 43.605,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/01/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 288/2015

Descrizione: Intera proprietà di appartamento di mq 163,98 circa, nonché n. 2 box singoli. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, WC, ingresso e disimpegno

oltre a scoperto di uso esclusivo., 1

Indirizzo: Via San Vito Sul Cesano, 59 San Lorenzo In Campo, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 146.599,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 50.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 58.00 m

Numero Tentativi: 11

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Idealista.it (25/02/2025)

Offerta: Proprietà rustica in via San Vito sul Cesano, 28, San Lorenzo in Campo - Prezzo: €138.000 - Superficie: 200 m²

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 690,00

Casa.it (25/02/2025)

Offerta: Rustico/Casale in via Roncaglia Centro, San Lorenzo in Campo - Prezzo: €190.000 - Superficie: 120 m²

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.580,00

Idealista.it (25/02/2025)

Offerta: Casale/Cascina in via San Vito sul Cesano, San Lorenzo in Campo - Prezzo: €150.000 - Superficie: 200 m²

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	373,92	x	650,00	=	243.048,00
Valore superficie accessori:	19,96	x	650,00	=	12.974,00
					256.022,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per vetustà	-64.005,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 192.016,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 192.016,50

BENI IN SAN LORENZO IN CAMPO SAN VITO SUL CESANO (EX VIA BOSCHETTO)
138, FRAZIONE SAN VITO SUL CESANO

PRATO

DI CUI AL PUNTO B

Prato a SAN LORENZO IN CAMPO San Vito sul Cesano (ex Via Boschetto) 138, frazione San Vito sul Cesano, della superficie commerciale di **43,08** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 0 anni, di cui 0 restanti

Terreno ad uso residenziale con destinazione a prato in comune con i subalterni 2 e 3.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 27 (catasto terreni), partita 550, qualita/classe 1, superficie 2154, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 3,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Il terreno presenta una forma Irregolare pressochè triangolare



Area verde in comune con i sub. 2 e 3



Vista sul Camping Sempreverde



Vista verso gli edifici



Vista verso gli edifici

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area verde destinata a prato di pertinenza dell'edificio, in comune con sub. 2 e 3 dotata di accesso esclusivo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno con destinazione a PRATO	2.154,00	x	2 %	=	43,08
Totale:	2.154,00				43,08

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,08 x 650,00 = **28.002,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.002,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.002,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato rurale ad uso abitativo	373,92	19,96	192.016,50	192.016,50
B	Prato	43,08	0,00	28.002,00	28.002,00
				220.018,50 €	220.018,50 €

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€. 44.003,70
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 8.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.014,80

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 8.400,74
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 800,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 814,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 158.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a PERGOLA Via Antonio Gramsci 126, della superficie commerciale di **193,74** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente Lotto 2, composto da un immobile ad uso commerciale, è sito all'interno del piccolo Borgo storico di Pergola di 6000 abitanti in Provincia di Pesaro e Urbino posto in posizione equidistante di circa 44 Km da quest'ultime città ed è considerato fra i Borghi più belli d'Italia. Esso è composto da un locale adibito alla vendita di pizza e prodotti similari, con accesso su Via Gramsci. e locali ad uso cucina, laboratorio, magazzino e servizi con accesso carrabile in Via Martiri della Libertà. Tali locali si trovano al piano terra. Al piano interrato vi è un locale ad uso cantina.

L'esercizio commerciale è posto in prossimità di Piazza della Repubblica Garibaldi, nei pressi del Museo dei Bronzi di Pergola e della sede del Liceo Scientifico. Esternamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione grazie ad interventi manutentivi recenti.

E' censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pergola con i seguenti estremi identificativi: Foglio: 113 - Particella: 602 - Subalterno: 4

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato (cantina) - Terra (vendita/laboratorio), ha un'altezza interna di 3,85. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 602 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, categoria C/1, classe 4, consistenza 90 mq, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI n. 126 , piano: Piano S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2013.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	193,74 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.244,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.000,00
Data della valutazione:	26/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo Contratto d'affitto durata 6 anni, stipulato il 29/06/2022, con scadenza il 30/06/2028, registrato il 01/07/2022 ai nn. 001094-serie 3T cod. TQH22T001494000BB (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000 euro/anno.

Il lotto oggetto di vendita è formato da un locale "pizzeria" con annessi locali di servizio destinati alla preparazione, conservazione e vendita di prodotti da forno, quali pizza e panificati. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, comprendendo un piano terra dedicato alle attività produttive e di vendita, e un piano primo sottostrada adibito a deposito e conservazione di materie prime.

Descrizione tecnica degli ambienti

Piano Terra

-Locale principale destinato alla vendita diretta dei prodotti al pubblico, con accesso indipendente e comunicante con il laboratorio.

-Laboratorio: Ambiente destinato alla preparazione degli impasti e alla lavorazione dei prodotti da forno. La disposizione degli spazi consente un flusso funzionale tra le fasi di preparazione, cottura e confezionamento.

-Cucina: Locale attrezzato per la cottura, rifinitura e preparazione finale degli alimenti.

-Magazzini: Due locali separati adibiti allo stoccaggio di materie prime, prodotti semilavorati e attrezzature.

-Spogliatoio: Locale destinato al personale, con spazi per il cambio d'abiti e la conservazione degli effetti personali.

-Servizi igienici: Area separata dotata di antibagno

Piano Primo Sottostrada

Cantine: Locali occupati da materiale vario.

Aree esterne

Scoperto comune: Area esterna condivisa, potenzialmente destinata al passaggio pedonale o all'accesso ai locali di servizio.

Scoperto annesso: Spazio esterno di pertinenza dell'attività, potenzialmente utilizzabile per attività accessorie, come il deposito temporaneo di materiali o la realizzazione di spazi accessori per la clientela.

L'organizzazione funzionale degli ambienti risulta conforme alle esigenze di un'attività di ristorazione con produzione diretta, garantendo la separazione tra le aree di lavorazione, stoccaggio e vendita.

Attualmente l'immobile principale è occupato dalla Sig.ra Jennypher C. Grilli, in qualità di locataria e titolare dell'esercizio commerciale

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/09/2010 ai nn. 33973/13764 di repertorio, iscritta il 11/10/2010 ai nn. 3219, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario ordinario.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca volontaria sui seguenti immobili di proprietà dei Sig.ri Loretelli Aldemiro, Loretelli Marco, Loretelli Luca, della sig.ra Mazzoni Miriana e della sig.ra Dezi Anna Maria (deceduta in data 09/10/2020): 1) di piena e intera proprietà di Loretelli Aldemiro e Mazzoni Miriana coniugi in regime di comunione dei beni: a) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di Pergola al foglio 113 part. 298 sub 3; b) immobile cat. C/1 distinto al NCEU di Pergola al foglio 113 part. 602 sub 4; 2) per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà di Mazzoni Miriana, Loretelli Luca e Loretelli Marco: c) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 28 sub 2; d) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 28 sub 3; 3) per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà dell'area di Mazzoni Miriana, Loretelli, Luca e Loretelli Marco e per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria di Loretelli s.n.c. di Aldemiro Loretelli & C.: e) terreno distinto al CT di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 27;

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/11/2012 ai nn. 114807/28110 di repertorio, iscritta il 27/11/2012 ai nn. 2117, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di debito.

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 160000.

Ipoteca volontaria sui seguenti immobili di proprietà dei Sig.ri Loretelli Aldemiro, Loretelli Marco, Loretelli Luca, della sig.ra Mazzoni Miriana e della sig.ra Dezi Anna Maria (deceduta in data 09/10/2020): 1) di piena e intera proprietà di Loretelli Aldemiro e Mazzoni Miriana coniugi in regime di comunione dei beni: a) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di Pergola al foglio 113 part. 298 sub 3; b) immobile cat. C/1 distinto al NCEU di Pergola al foglio 113 part. 602 sub 4; 2) per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà di Mazzoni Miriana, Loretelli Luca e Loretelli Marco: c) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 28 sub 2; d) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 28 sub 3; 3) per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà dell'area di Mazzoni Miriana, Loretelli, Luca e Loretelli Marco e per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria di Loretelli s.n.c. di Aldemiro Loretelli & C.: e) terreno distinto al CT di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 27;

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 04/05/2024 ai nn. 953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 1/2 piena proprietà, in forza di Atto notarile di compravendita a rogito Dott. Sciarra Marco Ottaviano, Notaio in Pergola, del 06/02/1987, rep. 641, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Pesaro il 19/02/1987 al n. 1189 di formalità. (dal 12/08/1992), con atto stipulato il 06/02/1987 a firma di Notaio Sciarra Marco Ottaviano ai nn. 641 di repertorio, trascritto il 19/02/1987 ai nn. 1189

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto notarile di compravendita a rogito Dott. Sciarra Marco Ottaviano, Notaio in Pergola, del 06/02/1987, rep. 641, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Pesaro il 19/02/1987 al n. 1189 di formalità. (dal 12/08/1992), con atto stipulato il 06/02/1987 a firma di Notaio Dott. Sciarra Marco Ottaviano ai nn. 641 di repertorio, trascritto il 19/02/1987 ai nn. 1189

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA n. 3 N. **SCIA 19/13 del 24/01/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di opere interne e cambio di destinazione d'uso di alcune stanze nel locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato sito in via Gramsci, presentata il 24/01/2013 con il n. 1127 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **CONCESSIONE 85 del 15/03/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera ai lavori di cui alla concessione n. 11974/89 del 28/12/1989 relativamente ai lavori di trasformazione d'uso locale da garage a bar e posa in opera

di un'insegna pubblicitaria., presentata il 08/02/1990 con il n. 1405/90 di protocollo, rilasciata il 15/03/1990 con il n. 85 di protocollo

CONCESSIONE N. **CONCESSIONE 469 del 28/12/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione d'uso da locale garage a locale pubblico (bar), costruzione servizi igienici, pavimentazioni, apertura di botola e controsoffittatura in gesso, presentata il 07/12/1989, rilasciata il 28/12/1989 con il n. 469 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PERGOLA VIA ANTONIO GRAMSCI 126

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PERGOLA Via Antonio Gramsci 126, della superficie commerciale di **193,74** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente Lotto 2, composto da un immobile ad uso commerciale, è sito all'interno del piccolo Borgo storico di Pergola di 6000 abitanti in Provincia di Pesaro e Urbino posto in posizione equidistante di circa 44 Km da quest'ultime città ed è considerato fra i Borghi più belli d'Italia. Esso è composto da un locale adibito alla vendita di pizza e prodotti similari, con accesso su Via Gramsci. e locali ad uso cucina, laboratorio, magazzino e servizi con accesso carrabile in Via Martiri della Libertà. Tali locali si trovano al piano terra. Al piano interrato vi è un locale ad uso cantina.

L'esercizio commerciale è posto in prossimità di Piazza della Repubblica Garibaldi, nei pressi del Museo dei Bronzi di Pergola e della sede del Liceo Scientifico. Esternamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione grazie ad interventi manutentivi recenti.

E' censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pergola con i seguenti estremi identificativi: Foglio: 113 - Particella: 602 - Subalterno: 4

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato (cantina) - Terra (vendita/laboratorio), ha un'altezza interna di 3,85. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 602 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, categoria C/1, classe 4, consistenza 90 mq, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI n. 126 , piano: Piano S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2013.



Posizione del locale (denominato Mamibù)



Posizione rispetto il Liceo su Via Gramsci



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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: Locale commerciale situato in zona centrale vicino allo stadio comunale, ai Musei dei Bronzi Dorati di Pergolai Bronzi e al Liceo Scientifico Torelli.

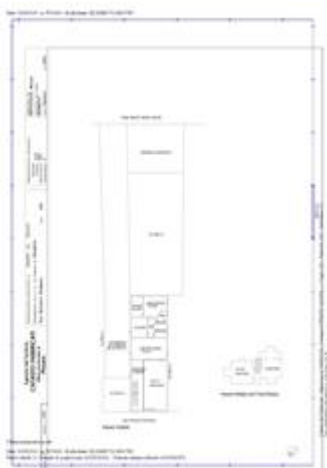


esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

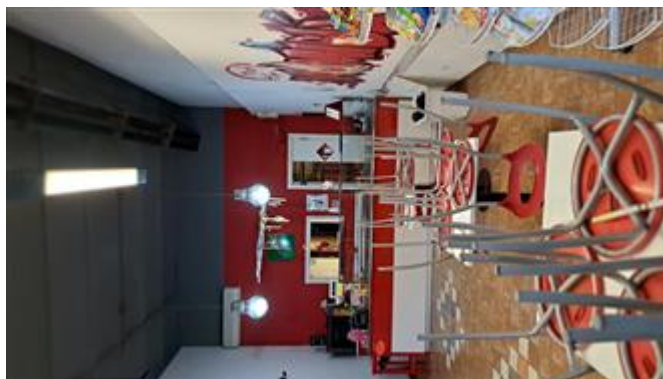
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Plan. Catastale F113-P.lla 602-sub. 4 (P. Terra e P. Sottostrada)



CLASSE ENERGETICA:



[78,1 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. A00003 registrata in data 26/05/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO	50,81	x	100 %	=	50,81
LABORATORIO	32,79	x	100 %	=	32,79
CUCINA	26,43	x	100 %	=	26,43
SPOGLIATOIO	13,17	x	100 %	=	13,17
MAGAZZINO 1	22,19	x	100 %	=	22,19
WC	6,05	x	100 %	=	6,05
MAGAZZINO 2	7,90	x	100 %	=	7,90
DISIMPEGNO	5,50	x	100 %	=	5,50
SCOPERTO ANNESSO	98,33	x	10 %	=	9,83
CANTINA (superficie stimata in quanto non accessibile)	48,80	x	20 %	=	9,76
SCOPERTO COMUNE CON ALTRA UNITA'	232,77	x	4 %	=	9,31
Totale:	544,74				193,74



Rilievo locale commerciale e locali servizio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/02/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 249/2016

Descrizione: Intera proprietà su capannone artigianale oltre alla quota proporzionale delle parti comuni (scoperto b.c.n.c.). Trattasi di un capannone artigianale della superficie lorda interna di mq. 250,00 provvisto di un piccolo bagno con antibagno e di un locale adibito a deposito., 2

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII snc Pergola, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.560,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 682.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/02/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 249/2016

Descrizione: Intera proprietà su capannone artigianale oltre alla quota proporzionale delle parti comuni (scoperto b.c.n.c.). Trattasi di un capannone artigianale della superficie lorda interna di mq. 250,00 provvisto di un piccolo bagno con antibagno e di un locale adibito a deposito., 2

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII snc Pergola, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.560,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 70.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 682.00 m

Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Mercato-immobiliare.info (30/11/2024)

Valore minimo: 660,00

Valore massimo: 660,00

Note: Prezzo medio di 660 €/m² per locali commerciali

REquot.com (31/12/2024)

Valore massimo: 858,00

Note: Le quotazioni immobiliari più elevate a Pergola si trovano nella microzona B1 (Centrale - Centro Storico), con un valore di 858 €/m²

Banca dati delle quotazioni immobiliari (30/06/2024)

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 950,00

Note: Valori per Negozi in stato NORMALE

Idealista.it (21/02/2025)

Domanda: Locale commerciale in Corso Giacomo Matteotti, 86 - Superficie: 41 m² - Prezzo € 35.000

Valore massimo: 854,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 193,74 x 750,00 = **145.305,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per vetustà	-29.061,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 116.244,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 116.244,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	193,74	0,00	116.244,00	116.244,00
				116.244,00 €	116.244,00 €

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: **€. 116.244,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 5.812,20**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 750,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 681,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PERGOLA Via Antonio Gramsci 42, della superficie commerciale di **312,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente Lotto 3, composto da un immobile ad uso residenziale, è sito all'interno del piccolo Borgo storico di Pergola di 6000 abitanti in Provincia di Pesaro e Urbino posto in posizione equidistante di circa 44 Km da quest'ultime città ed è considerato fra i Borghi più belli d'Italia.

L'unità immobiliare, oggetto di perizia, si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello interrato. Le caratteristiche costruttive e le finiture risultano di livello medio, con un buono stato di conservazione generale, anche se al piano secondo (ultimo) sono visibili alcune infiltrazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, Piano Terra, Piano Primo e Secondo, ha un'altezza interna di Variabile. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 298 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 653,32 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI n. 42, piano: Piano S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2023.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	312,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 255.795,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 242.000,00
Data della valutazione:	26/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo Contratto d'affitto durata 4 anni, stipulato il 15/04/2024, con scadenza il 29/04/2028, registrato il 03/05/2024 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7800 euro/anno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/09/2010 ai nn. 33973/13764 di repertorio, iscritta il 11/10/2010 ai nn. 3219, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario ordinario.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca volontaria sui seguenti immobili di proprietà dei Sig.ri Loretelli Aldemiro, Loretelli Marco, Loretelli Luca, della sig.ra Mazzoni Miriana e della sig.ra Dezi Anna Maria (deceduta in data 09/10/2020): 1) di piena e intera proprietà di Loretelli Aldemiro e Mazzoni Miriana coniugi in regime di comunione dei beni: a) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di Pergola al foglio 113 part. 298 sub 3; b) immobile cat. C/1 distinto al NCEU di Pergola al foglio 113 part. 602 sub 4; 2) per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà di Mazzoni Miriana, Loretelli Luca e Loretelli Marco: c) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 28 sub 2; d) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 28 sub 3; 3) per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà dell'area di Mazzoni Miriana, Loretelli, Luca e Loretelli Marco e per la quota di 1/1 di proprietà superficiaria di Loretelli s.n.c. di Aldemiro Loretelli & C.: e) terreno distinto al CT di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 27;

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/11/2012 ai nn. 114807/28110 di repertorio, iscritta il 27/11/2012 ai nn. 2117, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di debito.

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 160000.

Ipoteca volontaria sui seguenti immobili di proprietà dei Sig.ri Loretelli Aldemiro, Loretelli Marco, Loretelli Luca, della sig.ra Mazzoni Miriana e della sig.ra Dezi Anna Maria (deceduta in data

09/10/2020): 1) di piena e intera proprietà di Loretelli Aldemiro e Mazzoni Miriana coniugi in regime di comunione dei beni: a) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di Pergola al foglio 113 part. 298 sub 3; b) immobile cat. C/1 distinto al NCEU di Pergola al foglio 113 part. 602 sub 4; 2) per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà di Mazzoni Miriana, Loretelli Luca e Loretelli Marco: c) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 28 sub 2; d) immobile cat. A/2 distinto al NCEU di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 28 sub 3; 3) per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà dell'area di Mazzoni Miriana, Loretelli, Luca e Loretelli Marco e per la quota di 1/1 di proprietà superficaria di Loretelli s.n.c. di Aldemiro Loretelli & C.: e) terreno distinto al CT di San Lorenzo in Campo al foglio 27 part. 27;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 04/05/2024 ai nn. 953, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 1/2 di piena proprietà, in forza di Atto notarile di compravendita a rogito Dott. Manfucci Stefano, Notaio in Cagli, del 12/08/1992, rep. 7097, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Pesaro il 03/09/1992 al n. 5063 di formalità. (dal 12/08/1992), con atto stipulato il 12/08/1992 a firma di Notaio Dott. Manfucci Stefano ai nn. 7097 di repertorio, trascritto il 03/09/1992 ai nn. 5063

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di Atto notarile di compravendita a rogito Dott. Manfucci Stefano, Notaio in Cagli, del 12/08/1992, rep. 7097, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Pesaro il 03/09/1992 al n. 5063 di formalità. (dal 12/08/1992), con atto stipulato il 12/08/1992 a firma di Notaio Dott. Manfucci Stefano ai nn. 7097 di repertorio, trascritto il 03/09/1992 ai nn. 5063

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. **SCIA n. 29 del 17/04/2023 (prat. ed. 2023/52)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ AI SENSI DELL'ART. 37 DEL D.P.R. 380/01 PER LAVORI ESEGUITI IN DIFFORMITÀ AL PROGETTO AUTORIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 733 DEL 16/02/1993 PER MODIFICA SUDDIVISIONE INTERNA ED ELIMINAZIONE DI UNO SPALLONE , presentata il 17/04/2023 con il n. Prot. Rif. n. 5887/2023 di protocollo, rilasciata il 20/04/2023 con il n. 29 di protocollo, agibilità del 17/04/2023 con il n. SCIA n. 231/23 di protocollo

CONCESSIONE N. **CONCESSIONE 733 del 16/02/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato di abitazione, presentata il 20/01/1993 con il n. 20/93 di protocollo, rilasciata il 16/02/1993 con il n. 733 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PERGOLA VIA ANTONIO GRAMSCI 42

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PERGOLA Via Antonio Gramsci 42, della superficie commerciale di **312,70** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente Lotto 3, composto da un immobile ad uso residenziale, è sito all'interno del piccolo Borgo storico di Pergola di 6000 abitanti in Provincia di Pesaro e Urbino posto in posizione equidistante di circa 44 Km da quest'ultime città ed è considerato fra i Borghi più belli d'Italia.

L'unità immobiliare, oggetto di perizia, si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello interrato. Le caratteristiche costruttive e le finiture risultano di livello medio, con un buono stato di conservazione generale, anche se al piano

secondo (ultimo) sono visibili alcune infiltrazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, Piano Terra, Piano Primo e Secondo, ha un'altezza interna di Variabile. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 298 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana Urbana, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 653,32 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO GRAMSCI n. 42, piano: Piano S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2023.



Planimetria catastale: Comune di Pergola - Foglio: 113 - Particella: 298 - Subalterno: 3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Unità immobiliare residenziale situata in zona centrale vicino allo stadio comunale, ai Musei dei Bronzi Dorati di Pergolai Bronzi e al Liceo Scientifico Torelli.



02. Fronte immobile su Via Gramsci

01. Posizione immobile

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

1. Struttura e Distribuzione degli Spazi

- L'edificio presenta una struttura portante in muratura tradizionale con solai in latero-cemento.
- L'organizzazione interna prevede una suddivisione funzionale degli ambienti, con locali ben distribuiti e accessibili.
- L'illuminazione naturale è garantita dalla presenza di finestre su più lati dell'edificio.

2. Infissi e Chiusure

- Gli infissi sono in legno con doppio vetro, garantendo un buon isolamento termico e acustico.
- Le porte interne sono in legno tamburato, in linea con le caratteristiche dell'immobile.

3. Pavimentazioni e Rivestimenti

- Le pavimentazioni sono in ceramica di buona qualità, con segni di usura limitati.
- I rivestimenti delle pareti dei servizi igienici e della cucina sono realizzati con piastrelle ceramiche, mantenendo un livello di igiene adeguato.

4. Impianti Tecnologici

- L'impianto elettrico risulta a norma con canalizzazioni sottotraccia e quadro elettrico centralizzato.
- L'impianto idrico-sanitario è funzionante, con apparecchiature di qualità media.
- L'impianto di riscaldamento è autonomo, con elementi radianti a parete.

5. Stato di Manutenzione

- Le finiture generali si presentano in buono stato, con limitati interventi di manutenzione necessari.
- Si evidenziano segni di degrado dovute a infiltrazioni al piano secondo

L'immobile si configura come una soluzione abitativa di medio livello, adatta a un utilizzo residenziale con ridotti interventi manutentivi da effettuare soprattutto al piano secondo.

È censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pergola con i seguenti estremi identificativi: Foglio: 113 - Particella: 298 - Subalterno: 3



01. Piano Terra - Magazzino



02. Scala Interna



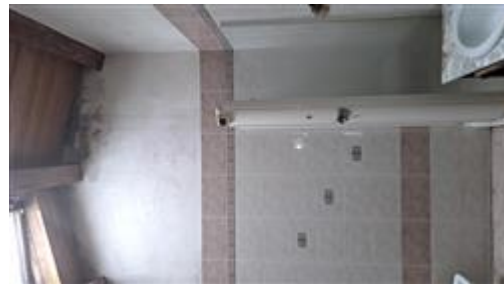
03. Piano Primo - Soggiorno-Pranzo



04. Piano Primo - Bagno



05. Piano Secondo - Camera Letto



06 - Piano Secondo - Bagno con infiltrazioni

CLASSE ENERGETICA:



[546,1 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2015-31568/G453/0/63/298/1 registrata in data 29/09/2015

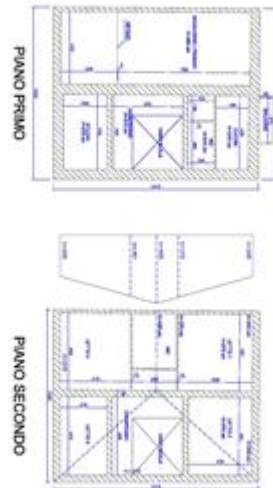
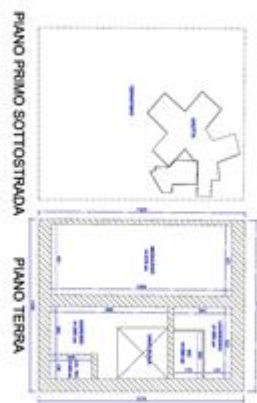
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
PIANO INTERRATO: GROTTA/CANTINA (superficie stimata da catastale)	19,77	x 20 %	= 3,95
PIANO TERRA: LAVANDERIA	16,09	x 50 %	= 8,05
PIANO TERRA: WC	7,05	x 100 %	= 7,05
PIANO TERRA: INGRESSO	34,93	x 100 %	= 34,93

PIANO TERRA: LOCALE TECNICO	7,27	x	50 %	=	3,64
PIANO TERRA: MAGAZZINO	59,08	x	50 %	=	29,54
PIANO TERRA: VANO SCALA	12,00	x	50 %	=	6,00
PIANO PRIMO: SOGGIORNO/PRANZO	59,31	x	100 %	=	59,31
PIANO PRIMO: CUCINA	13,68	x	100 %	=	13,68
PIANO PRIMO: WC	9,29	x	100 %	=	9,29
PIANO PRIMO: DISIMPEGNO	12,17	x	100 %	=	12,17
PIANO PRIMO: VANO SCALA	12,00	x	50 %	=	6,00
BALCONE	2,29	x	30 %	=	0,69
PIANO SECONDO: LETTO 1	24,12	x	100 %	=	24,12
PIANO SECONDO: LETTO 2	22,59	x	100 %	=	22,59
PIANO SECONDO: LETTO 3	17,36	x	100 %	=	17,36
PIANO SECONDO: LETTO 4	23,07	x	100 %	=	23,07
PIANO SECONDO: VANO SCALA	12,00	x	50 %	=	6,00
PIANO SECONDO: DISIMPEGNO	11,64	x	100 %	=	11,64
PIANO SECONDO: WC	13,63	x	100 %	=	13,63
Totale:	389,34				312,70



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/07/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 6/2021

Descrizione: Porzione di fabbricato urbano di civile abitazione con annesso terreno di proprietà esclusiva e capanno, oltre la comproprietà delle parti ed enti comuni dell'intero fabbricato. , 1

Indirizzo: Via Antonio Gramsci, 126 Pergola, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 107.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/03/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 241/2017

Descrizione: Laboratorio e abitazione. Trattasi di laboratorio di mq. 151,92 al piano terra con doppio accesso carrabile costituito da un ampio locale di altezza pari a circa ml. 3,80 oltre ad un ufficio, un disimpegno ed un locale w.c. di altezza minore oltre alla comproprietà con altra unità immobiliare dell'area cortiliva circostante. L'abitazione invece di mq. 169,84 ha accesso al piano terra su un vano scale che porta al piano primo così organizzato, ingresso/disimpegno, cucina abitabile, ampio soggiorno, tre camere, bagno, terrazzo posto sul retro del fabbricato e due balconi sul fronte strada, l'unità si completa con una ampia soffitta alla quale si accede dalla scala principale oltre alla comproprietà dello scoperto circostante l'immobile., 1

Indirizzo: Viale Martiri della Libertà, 47/49 Pergola, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.680,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 195.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.502,82 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 196.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/02/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 241/2017

Descrizione: 6/18 di Proprietà su porzione di fabbricato a schiera al piano terra e primo. L'immobile è così suddiviso, al piano terra ingresso, disimpegno, w.c. nel sotto scale, cucina, pranzo, salotto e scala di collegamento con il piano primo dove vi sono tre camere, disimpegno e terrazzo, nella zona esterna oltre allo scoperto annesso vi sono due accessori di cui uno, il più piccolo a destinazione legnaia in muratura con copertura in lamiera ed uno più grande completamente con struttura in lamiera a destinazione legnaia/sgombero., 2

Indirizzo: Viale Martiri della Libertà, 61 Pergola, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.820,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 26.622,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 6.419,65 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 196.00 m

Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/05/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 3047/2013

Descrizione: Intera Proprietà su Appartamento, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 113 mappale 378 sub. 8 e mappale 381 sub. 3 graffiati tra loro, p.T-2, Cat. A/4 Cl. 3°, vani 3,5 - r.c. Euro 106,65., 1

Indirizzo: Via Trento 17 Pergola, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 26.135,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 6.120,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 325.00 m

Numero Tentativi: 9

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare.it

Offerta: Quadrilocale via Don Minzoni 35 -1 - Prezzo: €53.000 - Superficie: 80 m²

Valore minimo: 662,50

Valore massimo: 662,50

Immobiliare.it

Offerta: Appartamento viale Risorgimento - Prezzo: €148.000 - Superficie: 115 m²

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.290,00

Immobiliare.it

Offerta: Appartamento viale Martiri della Libertà 73 - Prezzo: €120.000 - Superficie: 160 m²

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	312,70	x	850,00	=	265.795,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Interventi di riparazione e manutenzione	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 255.795,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 255.795,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	312,70	0,00	255.795,00	255.795,00
				255.795,00 €	255.795,00 €

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:	€. 255.795,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 12.789,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 750,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 255,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 242.000,00

data 26/02/2025

il tecnico incaricato
Ing. Ilario Crudelini