



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. LORENZO PINI

CUSTODE:

Avv. RIBERTI GIULIANA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Cristina Arduini

CF:RDNCST64C44G4790

con studio in FANO (PU) Via Mura Sangallo n° 26

telefono: 0721804950

fax: 0721804950

email: c.arduini@studioarduinicristina.it

PEC: cristina.arduini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

fabbricato di civile abitazione con annessi a MONDAVIO Via Cavallara 44, frazione località Cavallara, della superficie commerciale di **424,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da un fabbricato residenziale indipendente, sito in Comune di Mondavio (PU), Strada Cavallara n° 2, dotato di accessori e scoperto esclusivo totalmente recintato; sul fronte strada sono aperti due ingressi carrabili.

Il compendio è sito in zona agricola. L'area complessiva del compendio da stimare è pari a mq 3.721 catastali.

Come riportato nel capitolo sulla conformità edilizia (al quale si rimanda per complemento delle informazioni) il bene ha subito un intervento di ristrutturazione e adeguamento igienico-funzionale iniziato nel 2008 in quanto, secondo quanto ricavabile dalla documentazione tecnica a corredo della pratica edilizia, l'edificio principale era un fabbricato rurale in pessimo stato conservativo la cui costruzione originaria era antecedente agli anni 1892/1895; anche per gli accessori esistenti sullo scoperto sono stati effettuati interventi e nuovi corpi di fabbrica sono stati aggiunti. Tuttavia per i lavori non è mai stata comunicata la fine lavori e non c'è agibilità.

Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica. Come riferito dai presenti al sopralluogo peritale, il compendio non è collegato all'acquedotto comunale ed utilizza l'acqua del pozzo; la condotta pubblica si trova a circa 400 m di distanza dal lotto. Non è collegato alla pubblica fognatura e lo smaltimento delle acque reflue confluisce in un sistema di sub-irrigazione. Il complesso non è allacciato alla rete del gas metano ma usufruisce di un serbatoio GPL di stoccaggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1°. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 367 (catasto fabbricati), scheda PS0015954 del 14/02/2005, categoria A/4, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 184,38 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAVALLARA n. SNC, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/02/2005 Pratica n. PS0015954 in atti dal 14/02/2005 COSTITUZIONE (n. 890.1/2005).

Coerenze: Via Cavallara (F° 2 particelle 284 - 292 - 289); terreni agricoli di proprietà di terzi (distinti al F° 2 particelle 363 - 361 - 359 - 365); area di pertinenza (distinta al F° 2 particelle 285 - 297).

La proprietà da parte della ditta esecutata deriva dalla quota posseduta di 1/2 acquistata in comunione dei beni con il coniuge *** DATO OSCURATO *** e dall'acquisizione alla morte di quest'ultimo della quota di 1/2 posseduta dal coniuge deceduto. In data 09/06/2023 è stata effettuata la trascrizione ai nn. Reg. Part. 5015 Reg. Gen. 6984 dell'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pesaro (PU) dell'atto di accettazione espressa di eredità in morte del *** DATO OSCURATO *** da parte dell'erede *** DATO OSCURATO *** , atto Notaio Dario Colangeli Rep. 22407 del 30/05/2023.

- foglio 2 particella 285 (catasto terreni), qualita/classe RELITTO STRADALE, superficie 130, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/05/2000 Pratica n. 32514 in atti dal 19/05/2000 (n.

1823.1/2000)

Coerenze: Via Cavallara (F° 2 particelle 284 - 299); fabbricato residenziale e area di pertinenza (distinto al F° 2 particella 367); terreno agricolo di proprietà di terzi (distinto al F° 2 particella 365); area di pertinenza del fabbricato residenziale (distinto al F° 2 particella 297). Si tratta di frustolo di terreno derivante da frazionamento per modifica alla sede stradale della limitrofa Via Cavallara e acquisita dall'attuale proprietà mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/09/2008 in atti dal 29/09/2008 PERMUTA (n. 8078.2/2008). La proprietà da parte della ditta esecutata deriva dalla quota posseduta di 1/2 acquistata in comunione dei beni con il coniuge *** DATO OSCURATO *** e dall'acquisizione alla morte di quest'ultimo della quota di 1/2 posseduta dal coniuge deceduto. In data 09/06/2023 è stata effettuata la trascrizione ai nn. Reg. Part. 5015 Reg. Gen. 6984 dell'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pesaro (PU) dell'atto di accettazione espressa di eredità in morte del *** DATO OSCURATO *** da parte dell'erede *** DATO OSCURATO *** , atto Notaio Dario Colangeli Rep. 22407 del 30/05/2023.

- foglio 2 particella 297 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 27, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/05/2000 Pratica n. 32514 in atti dal 19/05/2000 (n. 1823.1/2000)

Coerenze: Via Cavallara (F° 2 particelle 284 - 299); fabbricato residenziale e area di pertinenza (distinto al F° 2 particella 367); terreno agricolo di proprietà di terzi (distinto al F° 2 particella 365); area di pertinenza del fabbricato residenziale (distinto al F° 2 particella 297). Si tratta di frustolo di terreno derivante da frazionamento per modifica alla sede stradale della limitrofa Via Cavallara e acquisita dall'attuale proprietà mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/09/2008 in atti dal 29/09/2008 PERMUTA (n. 8078.2/2008). La proprietà da parte della ditta esecutata deriva dalla quota posseduta di 1/2 acquistata in comunione dei beni con il coniuge *** DATO OSCURATO *** e dall'acquisizione alla morte di quest'ultimo della quota di 1/2 posseduta dal coniuge deceduto. In data 09/06/2023 è stata effettuata la trascrizione ai nn. Reg. Part. 5015 Reg. Gen. 6984 dell'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pesaro (PU) dell'atto di accettazione espressa di eredità in morte del *** DATO OSCURATO *** da parte dell'erede *** DATO OSCURATO *** , atto Notaio Dario Colangeli Rep. 22407 del 30/05/2023.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	424,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 334.320,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 284.000,00
Data di conclusione della relazione:	08/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo peritale si è accertato che l'immobile principale abitativo a due piani è suddiviso in due appartamenti non comunicanti: come risulta dal certificato anagrafico (VEDI ALLEGATO), l'appartamento al piano terra, identificato con il civico 44 di Contrada Cavallara, è occupato dall' *** DATO OSCURATO *** mentre l'appartamento al piano primo, identificato con il civico 44/B di Contrada Cavallara, è occupato da *** DATO OSCURATO *** unitamente alla propria famiglia.

Dal certificato anagrafico risulta altresì che l' *** DATO OSCURATO *** è di stato civile *** DATO OSCURATO *** per avvenuto decesso del coniuge *** DATO OSCURATO ***.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non è emerso nessun contratto di locazione per gli immobili compresi nel presente lotto 1 (vedi ALLEGATO).

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** attiva, stipulata il 08/04/2008 a firma di Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU) ai nn. Rep. 64703 di repertorio, iscritta il 10/04/2008 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 1321 Reg. Gen. 5593, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: Euro 900.000,00.

Importo capitale: Euro 450.000,00.

Durata ipoteca: 28 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile sito in Mondavio (PU) località Cavallara distinto al C.F. al F° 2 particella 367 .

Risulta ANNOTAZIONE presentata il 13/01/2014 Reg. Part. 37 Reg. Gen. 209 derivante da QUIETANZA E CONFERMA.

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 14/03/2007 a firma di Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU) ai nn. Rep. 61763 di repertorio, iscritta il 16/03/2007 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 1041 Reg. Gen. 4688, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

La formalità è riferita solamente a particella 367 del F° 2.

Risultano: - Annotazione n. 2438 del 23/06/2007 (EROGAZIONE A SALDO). - Comunicazione n. 1170 del 12/05/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/05/2008. - Cancellazione totale eseguita in data 09/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2009 a firma di Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU) ai nn. Rep. 69349 di repertorio, iscritta il 04/12/2009 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 4320 Reg. Gen. 16419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: Euro 180.000,00.

Importo capitale: Euro 90.000,00.

Durata ipoteca: 28 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile sito in Mondavio (PU) località Cavallara distinto al C.F. al F° 2 particella 367 .

Risulta ANNOTAZIONE presentata il 13/01/2014 Reg. Part. 36 Reg. Gen. 208 derivante da QUIETANZA E CONFERMA.

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 29/06/2010 a firma di EQUITALIA MARCHE SPA ai nn. Rep. 822 di repertorio, iscritta il 01/07/2010 a Pesaro (pu) ai nn. Reg. Part. 2095 Reg. Gen. 8427, derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73.

Risulta: - Annotazione n. 2527 del 14/11/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca attiva, stipulata il 16/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in Roma (RM) ai nn. Rep. 709 di repertorio, iscritta il 30/11/2017 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 2359 Reg. Gen. 14004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: Euro 78.305,10.

Importo capitale: Euro 39.152,55.

La formalità è riferita solamente a immobili siti in Mondavio (PU) località Cavallara distinti al C.F. al F° 2 particelle 297 e 367

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/02/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO (PU) ai nn. Rep. 237 di repertorio, trascritta il 06/03/2024 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 1987 Reg. Gen. 2749, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato oggetto della valutazione non ha regolamento di condominio né amministratore: si precisa che tali formalità non sono attualmente obbligatorie, a norma di legge, per l'immobile in argomento.

La vendita dell'immobile non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 21/05/2021), registrato il 15/09/2023 ai nn. Rep. 390051, trascritto il 18/09/2023 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 7710 Reg. Gen. 10781.

Il titolo è riferito solamente a particelle 367 - 297 - 285 del F° 2.

La piena proprietà da parte dell' *** DATO OSCURATO *** deriva dalla quota posseduta di 1/2 acquistata in comunione dei beni con il coniuge *** DATO OSCURATO *** e dall'acquisizione alla morte di quest'ultimo della quota di 1/2 posseduta dal coniuge deceduto. In data 09/06/2023 è stata effettuata la trascrizione ai nn. Reg. Part. 5015 Reg. Gen. 6984 dell'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pesaro (PU) dell'atto di accettazione espressa di eredità in morte del *** DATO OSCURATO *** da parte dell'erede *** DATO OSCURATO *** , atto Notaio Dario Colangeli Rep. 22407 del 30/05/2023.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 10/09/2008).

Il titolo è riferito solamente a particella 285 del F° 2.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuna, in forza di denuncia di successione (dal 05/04/2003 fino al 25/02/2005), registrato il 30/09/2003 ai nn. Rep. 86/455, trascritto il 15/12/2003 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 10656 Reg. Gen. 17839.

Il titolo è riferito solamente a particella 291 (originaria dell'attuale particella 367) allora F.R. e particella 297 del F° 2 al C.T. .

In data 22/11/2024, da parte di FEDAIA SPV S.r.l. è stata effettuata la trascrizione ai nn. Reg. Part. 10335 Reg. Gen. 14665 dell'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pesaro (PU) dell'atto di accettazione tacita di eredità in morte del *** DATO OSCURATO *** da parte *** DATO OSCURATO *** , come da nota che si allega.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/2005 fino al 14/03/2007), con atto stipulato il 25/02/2005 a firma di Notaio Alberto De Martino in Fano (PU) ai nn. Rep. 99945 di repertorio, trascritto il 08/03/2005 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 2165 Reg. Gen. 4024.

Il titolo è riferito solamente a particelle 367 - 297 del F° 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 14/03/2007 fino al 21/05/2021), con atto stipulato il 14/03/2007 a firma di Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU) ai nn. Rep. 61762 di repertorio, trascritto il 16/03/2007 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 2611 Reg. Gen. 4687.

Il titolo è riferito solamente a particelle 367 - 297 del F° 2.

L'atto riguarda anche la compravendita della particella 292 del F° 2: nella nota di trascrizione è riportato che "LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA CHE IL PREDETTO TERRENO DI MQ. 92 DOVRA' ESSERE TRASFERITO AL COMUNE DI MONDAVIO COME DA DELIBERA DEL CONSIGLIO DEL 12 APRILE 2002 N. 38 PER ESSERE ADIBITO A STRADA E CHE ATTUALMENTE HA LE CARATTERISTICHE DI UNO STERRATO PRELIMINARE ALLA COSTRUZIONE DELLA FUTURA STRADA"

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni, in forza di atto di permuta (dal 10/09/2008 fino al 21/05/2021), con atto stipulato il 10/09/2008 a firma di Comune di Mondavio (PU) ai nn. Rep. 2947

di repertorio, trascritto il 25/09/2008 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 8078 Reg. Gen. 14347.

Il titolo è riferito solamente a particella 285 del F° 2.

L'atto riguarda la permuta della particella 292 del F° 2, acquistata da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** con atto Notaio Angelo Colangeli Rep. 61762 del 14/03/2007 trascritto il 16/03/2007 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 2611 Reg. Gen. 4687, con la particella 285 del F° 2 già relitto stradale. In riferimento alla titolarità assunta dal Comune di MONDAVIO per la permuta del frustolo relitto stradale particella 285 del F° 2, non si sono riscontrate ulteriori formalità nel ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene oggetto di stima è sito in Zona E - Zona agricola.

Va evidenziato che, come riscontrabile anche sul C.D.U. (VEDI ALLEGATO) l'area dove sorge il fabbricato è interessata da:

- Area "C" (valore diffuso);
- Area "V" (valore visuale);
- Manufatto storico extra-urbano con ambito di tutela

pertanto, nelle valutazioni per gli interventi vanno prese in considerazione le prescrizioni relative a dette aree e la scheda n° 16 A relativa allo specifico immobile con le corrispondenti norme del "Censimento dei beni architettonici extraurbani" (VEDI ALLEGATI)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N° 3468 per Permesso di Costruire, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE DI UN CASOLARE DI CAMPAGNA + ACCESSORI; rilasciata il 12/05/2008 con il **Permesso n° 3468**. Agibilità **non ancora rilasciata**

Pratica Edilizia N° 3468/2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE DI UN CASOLARE DI CAMPAGNA + ACCESSORI - DIA di Variante al Permesso di Costruire N° 3468; presentata il 16/05/2008 con il N° 5587 di protocollo. Agibilità **non ancora rilasciata**

Pratica Edilizia N° 3468/3 per Permesso di Costruire, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO DI RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE DI UN CASOLARE DI CAMPAGNA + ACCESSORI E LIEVI MODIFICHE AL FABBRICATO PRINCIPALE; rilasciata il 17/02/2015 con il **Permesso n° 3468/3**. Agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto Commissario ad acta n° 4 del 20/09/2006 - Rev. 8 SUAP GIUGNO 2019, l'immobile ricade in zona Zona agricola (Zona E). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Nelle N.T.A. del PRG del Comune di Mondavio le zone agricole sono regolamentate dall'art. 18 che recita: "ART. 18 - ZONE AGRICOLE (Zona E). Nelle zone agricole si applica la Legge Regionale 8/3/90 n.13. Le zone agricole sono tutte le zone del territorio comunale, non contrassegnate da retino di zonizzazione, con destinazione edificatoria specifica. Nelle zone agricole di tutto il territorio comunale, stante la delicatezza degli equilibri ambientali, sono vietate le attività produttive di tipo nocivo salvo quanto previsto all'art. 17. Nelle zone prossime ai centri e nuclei storici sia di completamento che di espansione saranno adottate tipologie, materiali e finiture dell'edilizia tradizionale locale. Per quanto attiene i colori è prescritto l'impiego di tonalità tipiche delle terre locali da individuare preferibilmente tra quelle contraddistinte dal n° 4 al n° 15 della tavolozza

allegata al documento di indirizzi del P.T.C. adottato con Delibera di C.P. n° 24 del 18.03.1999." In particolare per il patrimonio esistente le norme prevedono: "18.2. Recupero patrimonio edilizio esistente: Fatti salvi gli interventi ammessi ai sensi dell'art. 5 della L.R. 13/90, per gli edifici esistenti all'atto di adozione del piano, saranno sempre consentite operazioni di: manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia senza alcun aumento di volumetria. Le opere sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti, saranno realizzate mediante le tecniche del restauro conservativo o comunque usando materiali o metodologie tradizionali coerenti con il manufatto edilizio secondo le direttive di cui al punto 4 della normativa sul censimento dei beni architettonici urbani ed extraurbani in quanto applicabili. E' consentita la trasformazione della destinazione d'uso delle abitazioni rurali esistenti non più utilizzate per l'attività agricola in attività residenziali, agroturistiche, trattorie, osterie, locande piccole attività commerciali od attività analoghe. E' vietata la demolizione di residenze rurali, accessori e manufatti edificati da più di 50 anni, che non costituiscano superfetazioni od elementi incongrui in contrasto con l'edificio originario. Gli ampliamenti potranno realizzarsi in adiacenza del fabbricato esistente ed il corpo del fabbricato potrà arrivare fino ad una distanza di ml. 20 dalle strade comunali e provinciali, e di ml.5 dalle strade vicinali e dai confini. La trasformazione d'uso di accessori agricoli esistenti alla data di adozione del PRG e non più utilizzati per l'attività agricola è consentita mediante l'approvazione di un piano di recupero approvato dal Consiglio Comunale che consenta interventi coerenti con gli indirizzi del piano volti esclusivamente al recupero ed al miglioramento paesistico-ambientale. Per gli usi diversi dall'attività residenziale ed agricola sarà obbligatorio dotare la struttura di parcheggi tipo P3 secondo quanto previsto dalla tabella per i parcheggi."

Si ripete che, come riscontrabile anche sul C.D.U. (VEDI ALLEGATO), l'area dove sorge il fabbricato oggetto di stima è interessata da: - Area "C" (valore diffuso); - Area "V" (valore visuale); - Manufatto storico extra-urbano con ambito di tutela pertanto, nelle valutazioni per gli interventi vanno prese in considerazione le prescrizioni relative a dette aree e la scheda n° 16 A relativa allo specifico immobile con le corrispondenti norme del "Censimento dei beni architettonici extraurbani" (VEDI ALLEGATI)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamenti e nuove costruzioni con conseguenti aumenti di volume e superficie, diversa distribuzione interna del fabbricato abitativo con creazione di due unità autonome, cambio di destinazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 8/12 mesi.

Specificatamente, con i progetti edilizi n° 3468 del 2008, n° 3468/2 del 2008 e n° 3468/3 del 2015 presentati presso il Comune di Mondavio, venivano autorizzati dei lavori di ristrutturazione e adeguamento igienico-funzionale per il recupero di un casolare di campagna a due piani e dei relativi accessori esterni. Tuttavia il recupero attuato differisce quasi totalmente da quello autorizzato e non avendo reperito né la fine lavori né l'agibilità i lavori non si ritengono completati. Si premette che durante il sopralluogo peritale i rilievi metrici sono stati eseguiti per quanto possibile. Dagli elaborati grafici depositati, prendendo a riferimento le identificazioni dei corpi di fabbrica riportate sulla planimetria d'insieme "INDIVIDUAZIONE FABBRICATI" riportata nei progetti edilizi - dove sono stati schematizzati in rosso i corpi ulteriori riscontrati durante le operazioni peritali - (VEDI ALLEGATO "INDIVIDUAZ. FABBRICATI SU SCHEMA PROGETT."), si rileva che: - il fabbricato principale A), ad uso abitativo, risulta attualmente frazionato orizzontalmente in due unità

indipendenti (abitazione al piano terra e abitazione al piano primo); al piano terra, originariamente occupato dai locali di servizio al fondo agricolo, era prevista la realizzazione della nuova zona giorno e nell'ingresso era prevista la scala per salire al piano superiore. Il piano superiore (piano primo) doveva essere occupato dalla zona notte con arrivo della scala su ballatoio di distribuzione. In realtà, al momento del sopralluogo i due piani non erano collegati da nessuna scala interna: nell'ingresso del piano terra, aperto sulla facciata Sud, al posto della scala erano presenti un ripostiglio e alcuni gradini apparentemente decorativi, al di là dei quali non è stato possibile accedere, mentre al piano primo quello che doveva essere il vano scala era occupato dal disimpegno di distribuzione, dopo l'ingresso al piano, e da un locale ripostiglio. L'accesso al piano primo, aperto sulla facciata Nord, era consentito da un collegamento diretto con il giardino in corrispondenza, posto ad una quota maggiore rispetto al giardino limitrofo all'ingresso del piano terra, mediante una passerella coperta sospesa sopra la trincea posta lungo tutto il lato Nord del fabbricato. Ciò ha portato alla creazione di due unità abitative indipendenti in cui al piano terra, al posto di uno sbroglio, è stata ricavata una camera da letto e al piano primo, al posto di una camera con bagno e cabina armadio esclusivi, è stato creato un soggiorno con cucina, oltre al locale ripostiglio nel volume del previsto vano scala. Sono presenti anche alcune difformità sulle altezze interne, altre diffuse modifiche di distribuzione interna e prospettiche, oltre a modifiche per ampliamento al portico sulla facciata Sud tramite una superficie maggiore di quella autorizzata, realizzazione di un vano caldaia esterno e di vani tecnici adiacenti alla parete Nord. Inoltre nel terrapieno lungo il lato Nord è stato ricavato un ripostiglio interrato al quale si accede dalla trincea adiacente. - Per il magazzino B) era prevista la sola tinteggiatura e non si sono rinvenuti elaborati grafici. Tuttavia, prendendo a riferimento la planimetria catastale e rapportandola con lo stato rilevato durante le operazioni peritali, si è riscontrata la presenza di un solaio interpiano che ha diviso il volume, con altezza interna di m 6 riportata in planimetria catastale, in due piani sovrapposti. Il piano superiore ha accesso diretto dal giardino alla quota dell'ingresso Sud del fabbricato abitativo, mentre per raggiungere il piano inferiore – seminterrato – occorre scendere, tramite una scalinata esterna, ad un livello del lotto posto ad una quota più bassa di circa 3 metri; al medesimo piano inferiore sono stati costruiti in ampliamento un volume chiuso in legno e un'adiacente tettoia chiusa su un lato, per i quali non si è rinvenuto alcun atto autorizzativo. Anche per la costruzione del solaio interpiano del magazzino, per le modifiche prospettiche sullo stesso rispetto alla planimetria catastale e per la tettoia sull'accesso al piano superiore non si sono reperiti atti autorizzativi. Tutto il blocco viene utilizzato come corpo accessorio. - l'accessorio C) era oggetto di recupero nei progetti autorizzati mediante limitati interventi finalizzati ad adeguarne l'utilizzo dall'originario ricovero bestiame ad autorimessa. Al momento del sopralluogo il fabbricato non aveva le caratteristiche dell'autorimessa autorizzata di progetto e aveva tutte le predisposizioni utili per un uso abitativo, con divisioni interne in più locali completamente rifiniti e impianti predisposti. Inoltre all'esterno erano presenti due tettoie addossate alle pareti Sud ed Est, nonché un piccolo annesso chiuso in legno posizionato sul vertice Nord/Ovest e un vano caldaia sulla parete Est. Inoltre risultano anche alcune difformità sulle altezze interne e sulle aperture esterne. - Il fabbricato D), per il quale era previsto un intervento di ricostruzione pressoché totale, in realtà non è stato ristrutturato ma demolito. In vicinanza della stessa posizione sono stati realizzati un deposito prefabbricato in legno e una tettoia con struttura in legno (D1 e D2). - Il fabbricato E) era stato dichiarato non più esistente e in effetti nella stessa posizione non risultava nessun altro manufatto. Inoltre, nel giardino antistante la facciata Sud del fabbricato principale è stato eretto un pergolato con struttura in legno e sono state realizzate opere di contenimento terra, camminamenti e scalinate intorno al fabbricato principale e ad altri fabbricati accessori. Nel giardino a Nord è presente un pozzo per il quale non è stato reperito alcun documento anche se figura sul progetto edilizio. Il lotto risulta interamente recintato e dotato due accessi carrabili; tale recinzione dovrà essere verificata rispetto a quanto riportato nel progetto autorizzato allegato al permesso edilizio attualmente scaduto. Sommarariamente, le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristini dello stato legittimato per le opere non sanabili, presentazione di

pratica di sanatoria ordinaria per richiesta di Permesso in Sanatoria per opere difformi dal progetto autorizzato, pratica di chiusura dei lavori. Occorre premettere che durante le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondavio, i tecnici preposti non hanno fornito informazioni certe circa la possibilità di sanatoria soprattutto dei manufatti accessori realizzati in difformità dal progetto autorizzato, sostenendo comunque la necessità di produrre nuova documentazione tecnica progettuale per l'accertamento di conformità previa verifica dei parametri previsti dalle norme di piano regolatore nonché previa verifica delle tolleranze previste ai sensi degli articoli 34 bis ("Tolleranze Costruttive") e 34-ter ("Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo") del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 9-bis ("Tolleranze") della Legge Regione Marche n° 17/2015. Infatti la pratica di sanatoria, con presentazione di elaborati grafici e di calcolo che rappresentino nel dettaglio le comparazioni degli indici e dei parametri urbanistici con lo stato di fatto e la situazione statico-sismica derivata, dovrà essere preliminarmente concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale in quanto diverse opere difformi potrebbero dover essere rimosse. Si ritiene infatti, che possano essere inserite nella pratica di accertamento di conformità, e potenzialmente sanabili, la creazione dei due appartamenti ricavati nel fabbricato abitativo; la realizzazione di porzione del portico addossato al piano terra, lato Sud, del fabbricato abitativo come da ultimo progetto autorizzato; i vani tecnici addossati al piano terra, lato Nord, del fabbricato abitativo; il vano interrato nel terrapieno con accesso dalla trincea sul lato Nord del fabbricato abitativo; la divisione in due locali indipendenti, mediante il solaio interpiano, dell'accessorio B). Invece è molto probabile dover modificare il portico e le tettoie adiacenti al fabbricato principale A) con ripristino dello stato autorizzato; rimuovere l'ampliamento e le tettoie al piano terra e seminterrato dell'accessorio in muratura B); rimuovere le tettoie e il piccolo manufatto adiacenti all'accessorio indicato come autorimessa C); sempre per quanto riguarda il corpo C), questo dovrà mantenere la destinazione accessoria autorizzata con uso a ripostiglio/magazzino invece che autorimessa come da progetto approvato e andrà verificata la possibilità di mantenere l'attuale assetto impiantistico; eliminare la tettoia e il deposito in legno (D1 e D2) installati in vicinanza del corpo D) demolito. Sempre concordando le modalità con l'Ufficio Tecnico Comunale, contestualmente o disgiuntamente si procederà con la pratica per il completamento dei lavori, al fine di ottenere l'agibilità dei fabbricati, al momento inesistente. Inoltre, si ritiene presumibile che occorreranno opere e adeguamenti supplementari anche per poter acquisire le opportune certificazioni degli impianti ai sensi delle leggi vigenti nonché i/il necessari/o collaudi/o strutturali/e: il tutto sarà possibile, si ripete, solo dietro presentazione di nuovi progetti edilizi. Per quanto sopra, data la situazione complessiva, al fine di procedere con la stima del compendio immobiliare, si calcolerà, in via generale, la percentuale di spesa prevedibile per i ripristini parziali o totali di tutte le opere accessorie difformi dall'ultimo progetto autorizzato, per le pratiche tecniche, certificazioni, collaudi e quant'altro necessario per completare le procedure autorizzative edilizie, sismiche, ecc., per sanzioni che dovranno essere determinate dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, e per costi accessori (IVA, contributi, diritti, bolli, ecc.). Quindi per i costi di regolarizzazione inerenti al presente punto 8.1. conformità edilizia, si applicherà una percentuale riduttiva del 20% sul valore di stima.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria non è aggiornata: vi è raffigurata la situazione del compendio all'anno 2005 che è quella rappresentata in modo quasi identico anche nello stato ante operam del progetto edilizio del 2007, ad eccezione del pozzo che, riportato sul progetto, non risulta in planimetria e dovrà essere inserito.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica PREGEO e pratica DOCFA: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni dopo la regolarizzazione della situazione edilizia. Dopo le dovute pratiche di sanatoria e di completamento dei lavori per regolarizzare le difformità già illustrate nel capitolo della conformità edilizia (al quale si rimanda per la descrizione sommaria), dovranno essere depositate le planimetrie aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONDAVIO VIA CAVALLARA 44, FRAZIONE LOCALITÀ CAVALLARA

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSI

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato di civile abitazione con annessi a MONDAVIO Via Cavallara 44, frazione località Cavallara, della superficie commerciale di **424,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da un fabbricato residenziale indipendente, sito in Comune di Mondavio (PU), Strada Cavallara n° 2, dotato di accessori e scoperto esclusivo totalmente recintato; sul fronte strada sono aperti due ingressi carrabili.

Il compendio è sito in zona agricola. L'area complessiva del compendio da stimare è pari a mq 3.721 catastali.

Come riportato nel capitolo sulla conformità edilizia (al quale si rimanda per complemento delle informazioni) il bene ha subito un intervento di ristrutturazione e adeguamento igienico-funzionale iniziato nel 2008 in quanto, secondo quanto ricavabile dalla documentazione tecnica a corredo della pratica edilizia, l'edificio principale era un fabbricato rurale in pessimo stato conservativo la cui costruzione originaria era antecedente agli anni 1892/1895; anche per gli accessori esistenti sullo scoperto sono stati effettuati interventi e nuovi corpi di fabbrica sono stati aggiunti. Tuttavia per i lavori non è mai stata comunicata la fine lavori e non c'è agibilità.

Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica. Come riferito dai presenti al sopralluogo peritale, il compendio non è collegato all'acquedotto comunale ed utilizza l'acqua del pozzo; la condotta pubblica si trova a circa 400 m di distanza dal lotto. Non è collegato alla pubblica fognatura e lo smaltimento delle acque reflue confluisce in un sistema di sub-irrigazione. Il complesso non è allacciato alla rete del gas metano ma usufruisce di un serbatoio GPL di stoccaggio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1°. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 367 (catasto fabbricati), scheda PS0015954 del 14/02/2005, categoria A/4, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 184,38 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAVALLARA n. SNC, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 14/02/2005 Pratica n. PS0015954 in atti dal 14/02/2005 COSTITUZIONE (n. 890.1/2005).

Coerenze: Via Cavallara (F° 2 particelle 284 - 292 - 289); terreni agricoli di proprietà di terzi (distinti al F° 2 particelle 363 - 361 - 359 - 365); area di pertinenza (distinta al F° 2 particelle 285 - 297).

La proprietà da parte della ditta esecutata deriva dalla quota posseduta di 1/2 acquistata in comunione dei beni con il coniuge *** DATO OSCURATO *** e dall'acquisizione alla morte di quest'ultimo della quota di 1/2 posseduta dal coniuge deceduto. In data 09/06/2023 è stata

effettuata la trascrizione ai nn. Reg. Part. 5015 Reg. Gen. 6984 dell'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pesaro (PU) dell'atto di accettazione espressa di eredità in morte del *** DATO OSCURATO *** da parte dell'erede *** DATO OSCURATO *** , atto Notaio Dario Colangeli Rep. 22407 del 30/05/2023.

- foglio 2 particella 285 (catasto terreni), qualita/classe RELITTO STRADALE, superficie 130, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/05/2000 Pratica n. 32514 in atti dal 19/05/2000 (n. 1823.1/2000)

Coerenze: Via Cavallara (F° 2 particelle 284 - 299); fabbricato residenziale e area di pertinenza (distinto al F° 2 particella 367); terreno agricolo di proprietà di terzi (distinto al F° 2 particella 365); area di pertinenza del fabbricato residenziale (distinto al F° 2 particella 297). Si tratta di frustolo di terreno derivante da frazionamento per modifica alla sede stradale della limitrofa Via Cavallara e acquisita dall'attuale proprietà mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/09/2008 in atti dal 29/09/2008 PERMUTA (n. 8078.2/2008). La proprietà da parte della ditta esecutata deriva dalla quota posseduta di 1/2 acquistata in comunione dei beni con il coniuge *** DATO OSCURATO *** e dall'acquisizione alla morte di quest'ultimo della quota di 1/2 posseduta dal coniuge deceduto. In data 09/06/2023 è stata effettuata la trascrizione ai nn. Reg. Part. 5015 Reg. Gen. 6984 dell'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pesaro (PU) dell'atto di accettazione espressa di eredità in morte del *** DATO OSCURATO *** da parte dell'erede *** DATO OSCURATO *** , atto Notaio Dario Colangeli Rep. 22407 del 30/05/2023.

- foglio 2 particella 297 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 27, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/05/2000 Pratica n. 32514 in atti dal 19/05/2000 (n. 1823.1/2000)

Coerenze: Via Cavallara (F° 2 particelle 284 - 299); fabbricato residenziale e area di pertinenza (distinto al F° 2 particella 367); terreno agricolo di proprietà di terzi (distinto al F° 2 particella 365); area di pertinenza del fabbricato residenziale (distinto al F° 2 particella 297). Si tratta di frustolo di terreno derivante da frazionamento per modifica alla sede stradale della limitrofa Via Cavallara e acquisita dall'attuale proprietà mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/09/2008 in atti dal 29/09/2008 PERMUTA (n. 8078.2/2008). La proprietà da parte della ditta esecutata deriva dalla quota posseduta di 1/2 acquistata in comunione dei beni con il coniuge *** DATO OSCURATO *** e dall'acquisizione alla morte di quest'ultimo della quota di 1/2 posseduta dal coniuge deceduto. In data 09/06/2023 è stata effettuata la trascrizione ai nn. Reg. Part. 5015 Reg. Gen. 6984 dell'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pesaro (PU) dell'atto di accettazione espressa di eredità in morte del *** DATO OSCURATO *** da parte dell'erede *** DATO OSCURATO *** , atto Notaio Dario Colangeli Rep. 22407 del 30/05/2023.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano (PU) a Km 20 circa e Fossombrone (PU) a Km 14 circa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 17 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 20 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 22 Km circa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 17 Km circa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 Km circa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene principale consiste in un fabbricato abitativo indipendente, circondato su tutti i lati da scoperto, dove sorgono gli accessori esterni.

Il corpo residenziale A, è composto da due piani fuori terra e attualmente risulta frazionato orizzontalmente in due unità indipendenti (abitazione al piano terra della superficie lorda di circa mq 185 e abitazione al piano primo della superficie lorda di circa mq 118); al piano terra, originariamente occupato dai locali di servizio al fondo agricolo, sono presenti una cucina, una sala da pranzo, un soggiorno, un disimpegno/antibagno con lavabo e bagno non terminato, un disimpegno con bagno completato, una camera e un ingresso sul prospetto Sud nel quale, in difformità dal progetto approvato, al posto della scala per salire al piano superiore sono presenti un ripostiglio e alcuni gradini apparentemente decorativi (non è stato possibile accedere al di là degli stessi durante il sopralluogo). Il piano superiore (piano primo) è occupato da una cucina, un soggiorno, due camere, un ingresso sul prospetto Nord, un disimpegno nella zona notte e, in quello che doveva essere il vano scala autorizzato di progetto, trovano posto un disimpegno di distribuzione e un locale ripostiglio. L'accesso al piano primo, è consentito da un collegamento diretto con il giardino in corrispondenza sul lato Nord, posto ad una quota maggiore rispetto al giardino limitrofo all'ingresso del piano terra, mediante una passerella, coperta con tettoia in legno, sospesa sopra la trincea posta lungo il prospetto Nord del fabbricato; la tettoia a copertura della passerella risulta in difformità edilizia come già descritto al precedente punto 8.1 e pertanto non viene inclusa nel calcolo della superficie commerciale vendibile in quanto da ripristinare. I portici/tettoia posti al piano terra sul prospetto Sud sono in legno con manto di copertura in coppi di laterizio; alcune porzioni di questi risultano in difformità edilizia come già descritto al precedente punto 8.1 e pertanto tali porzioni non vengono incluse nel calcolo della superficie commerciale vendibile in quanto da ripristinare.

Secondo quanto rilevato dai progetti depositati, l'edificio ha struttura in muratura portante in blocchi antisismici, solai del piano primo e copertura con struttura in legno, impalcato del piano terra in laterocemento; le fondazioni sono su pali. Occorre specificare che non avendo rinvenuto un certificato di collaudo e non essendoci una dichiarazione di fine lavori, le strutture non sono state verificate da un tecnico collaudatore.

Al piano terra, in vani tecnici addossati alla parete del fabbricato a Nord, è posta la caldaia per il

riscaldamento, presumibilmente per entrambi i piani anche se la verifica non è stata possibile, alimentata da GPL stoccato in serbatoio autonomo, come riferito dai presenti. Nel terrapieno lungo il lato Nord è stato ricavato un ripostiglio interrato, della superficie netta di circa mq 7,90, al quale si accede dalla trincea adiacente.

Entrambi i piani del fabbricato sono pavimentati con piastrelle in materiale ceramico effetto cotto; le cucine hanno pareti parzialmente rivestite in ceramica.

In ogni piano è presente una stufa d'arredo per le quali non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento.

Anche i bagni sono pavimentati con piastrelle in materiale ceramico effetto cotto; sia il bagno completato del piano terra e sia il bagno del piano primo sono dotati ciascuno di lavabo, doccia, vaso e bidet.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate e sono presenti diversi elementi decorativi sia in muratura a vista e sia in legno.

Gli infissi interni sono in legno massello.

Gli infissi esterni sono con vetrocamera e, solamente in alcune finestre, sistema oscurante/di protezione costituito da scuri in legno.

In tutti i piani sono installati radiatori in acciaio.

È installato impianto citofonico in entrambi i piani.

Il corpo accessorio B) è stato ricavato da un ex silos che possedeva altezza interna di m 6, secondo quanto riportato nella planimetria catastale pregressa. Attualmente, come rilevato durante le operazioni peritali, la presenza di un solaio interpiano ha diviso il volume in due piani sovrapposti. Il piano superiore, con attuale altezza interna di m 2,83 ca., ha accesso diretto dal giardino alla quota dell'ingresso Sud del fabbricato abitativo, mentre per raggiungere il piano inferiore – seminterrato –, con attuale altezza interna di m 2,63 ca., occorre scendere, tramite una scalinata esterna, ad un livello del lotto posto ad una quota più bassa di circa 3 metri; al medesimo piano inferiore sono stati costruiti in ampliamento un volume chiuso in legno e un'adiacente tettoia, sempre in legno e chiusa sul lato Est da onduline metalliche, per i quali non si è rinvenuto alcun atto autorizzativo. All'interno dell'ampliamento in legno è presente un soppalco, anch'esso in legno. Anche per la costruzione del solaio interpiano del magazzino, per le modifiche prospettiche sullo stesso rispetto alla planimetria catastale e per la tettoia sull'accesso al piano superiore non si sono reperiti atti autorizzativi. Il volume chiuso in legno con l'adiacente tettoia posti al piano inferiore e la tettoia sull'accesso al piano superiore risultano in difformità edilizia come già descritto al precedente punto 8.1 e pertanto tali corpi aggiunti non vengono inclusi nel calcolo della superficie commerciale vendibile in quanto da ripristinare.

L'intero blocco è in condizioni manutentive mediocri.

Il corpo accessorio C) originariamente era un ricovero bestiame e di progetto avrebbe dovuto essere recuperato con destinazione autorimessa. In realtà attualmente il fabbricato non ha le caratteristiche di autorimessa in quanto non dispone di porta carrabile e internamente possiede tutte le predisposizioni utili per un uso abitativo.

Sono presenti cinque vani completamente rifiniti e un corridoio di distribuzione: in uno dei vani sono presenti degli allacci per cucina; un vano è destinato a bagno ed è quasi completo di tutti sanitari.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti del bagno e della porzione con allacci per cucina.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburate e laccate.

Gli infissi esterni sono con vetrocamera.

Sono installati radiatori in acciaio.

È presente una stufa d'arredo.

Tuttavia, la sua destinazione urbanistica, come autorizzata di progetto, rimane accessoria e quindi non di uso abitativo, come meglio specificato al precedente punto 8.1.

All'esterno sono presenti due tettoie in legno addossate rispettivamente alle pareti Sud ed Est, nonché un piccolo annesso chiuso, in legno, posizionato sul vertice Nord/Ovest e un vano sulla parete Est

dove è alloggiata una seconda caldaia della quale però non si è potuto verificare il funzionamento. Le due tettoie in legno e il piccolo annesso chiuso risultano in difformità edilizia come già descritto al precedente punto 8.1 e pertanto tali corpi aggiunti non vengono inclusi nel calcolo della superficie commerciale vendibile in quanto da ripristinare.

L'immobile possiede altezze interne hmax di m 2,95 ca. e hmin di m 2,45 dovute alla presenza di un controsoffitto in legno.

Sul lotto insistono altri due accessori - D1 e D2 nell'allegato "INDIVIDUAZ. FABBRICATI SU SCHEMA PROGETT." - in vicinanza di un accessorio in muratura attualmente demolito (D).

I due accessori consistono in un deposito prefabbricato in legno dell'ingombro di mq 25,00 ca. e una tettoia con struttura in legno dell'ingombro di mq 25,00 ca; tali accessori risultano in difformità edilizia come già descritto al precedente punto 8.1 e pertanto non vengono inclusi nel calcolo della superficie commerciale vendibile in quanto da ripristinare.

Lo scoperto circostante il fabbricato è recintato e mantenuto a giardino.

Nella zona di giardino a Nord è presente un pozzo coperto da un vano in muratura.

Nel giardino antistante la facciata Sud del fabbricato principale è presente un pergolato con struttura in legno.

Delle Strutture:

fondazioni: pali costruite in cemento armato. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti; non risulta il collaudo.

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura in blocchi antisismici. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti; non risulta il collaudo.

nella media 

solai: in legno. solaio interpiano terra/primo. Dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti; non risulta il collaudo.

nella media 

copertura: a falde costruita in legno. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti; non risulta il collaudo.

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: posto in bagni - cucine realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco civile

nella media 

infissi interni: ante a battente realizzati in legno massello

nella media 

infissi esterni: anta singola e doppia a battente, con vetrocamera

nella media 

protezioni infissi esterni: scuretti realizzate in legno. presenti solo in alcune finestre

nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente

nella media 

manto di copertura: realizzato in coppi in laterizio

nella media 

cancello: doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura manuale

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: da verificare

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media 

conformità: da verificare

fognatura: separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in suolo mediante sub-irrigazione conformità: dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti; conformità da verificare.

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a GPL conformità: da verificare.

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in GPL i diffusori sono in termosifoni in acciaio conformità: da verificare.

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in captazione privata conformità: da verificare.

nella 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
Fabbricato residenziale A - VANI ABITATIVI PIANO TERRA	185,00	x	100 %	=	185,00
Fabbricato residenziale A - VANI ABITATIVI PIANO 1°	118,00	x	100 %	=	118,00
Fabbricato residenziale A - PORTICI / TETTOIE	18,00	x	30 %	=	5,40
SCOPERTO DI PERTINENZA	3.395,00	x	2 %	=	67,90
Accessorio B - VANI ACCESSORI PIANO TERRA	22,50	x	25 %	=	5,63
Accessorio B - VANI ACCESSORI PIANO SEMINTERRATO	22,50	x	25 %	=	5,63
Accessorio C - VANI ACCESSORI	100,00	x	35 %	=	35,00
VANO INTERRATO TERRAPIENO LATO NORD	8,00	x	20 %	=	1,60
Totale:	3.869,00				424,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il criterio di misurazione della consistenza reale si adotterà la superficie esterna lorda (SEL) utilizzando le misure grafiche ricavate dalla mappa catastale, della planimetria catastale e con le

misurazioni che è stato possibile prendere sul posto.

La superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.); la superficie dei vani aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo.

Nel nostro caso, oltre alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, sarà calcolata la superficie dell'ampia area scoperta recintata che costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, computata nella misura del 2 per cento.

Sviluppo valutazione

Si procederà utilizzando il metodo sintetico-comparativo che consiste, in sostanza, in una raccolta di dati relativi a prezzi formatisi sul mercato, riguardanti beni paragonabili a quello oggetto di valutazione, e in una successiva

comparazione del bene con la seriazione statistica reperita.

Si procederà quindi a determinare il più probabile valore sulla base dei valori medi attuali di compravendita di immobili residenziali ricadenti nella zona di ubicazione del bene da stimare, ricavati da banche dati ufficiali riferite alla provincia di Pesaro e Urbino.

Il bene oggetto di stima è sito in Comune di Mondavio, loc. Cavallara.

Esaminando la banca dati fornita dal sito borsinoimmobiliare.it, si ricava che le abitazioni in stabili di qualità ricompresa nella fascia alta di zona, posti in Mondavio, variano da un minimo di €/mq 850,00 ad un massimo di €/mq 1.218,00.

La banca dati della FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino per immobili ristrutturati in zona periferica di Mondavio riporta valori tra €/mq 850,00 e €/mq 1.000,00

La banca dati del sito caasa.it riporta per unità residenziali indipendenti in località Mondavio nella, zona agricola-collinare, il valore medio di €/mq 1.050,00.

Per una più puntuale ricerca del più probabile valore unitario di mercato, visto che non si sono trovati atti recenti di compravendita in zona di immobili simili, si sono ricercati annunci di vendita immobiliari di unità immobiliari aventi caratteristiche simili ricavando i seguenti comparabili:

- comparabile 1 – rustico su due livelli con corte esclusiva, ristrutturato nel 2017 di mq. 285 commerciali sito in località Cavallara di Mondavio, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 295.000;
- comparabile 2 – casa rurale su due piani con giardino di mq. 2.000, ristrutturata, di mq. 250 commerciali sita in zona Mondavio-Cavallara, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 280.000;
- comparabile 3 – casa indipendente con giardino di mq. 8.000, ristrutturata nel 2000, di mq. 290 commerciali, sita in zona Contrada Bottaccio, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 350.000,00

Tutti i comparabili mostrano uno stato di manutenzione e conservazione pari a quello del bene oggetto di stima.

Sui prezzi indicati nelle inserzioni si terrà conto di una percentuale riduttiva del 10% in considerazione delle sconti praticate in sede di trattative secondo quanto indicato dalle analisi di mercato (sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia - 4° trimestre 2024).

Riassumendo come da seguente tabella:

COMPARABILI					SUBJET
	Superficie commerciale (mq)	Prezzo richiesto (€)	Prezzo richiesto scontato (€)	Prezzo unitario scontato richiesto (€/mq)	Prezzo unitario (€/mq)

1	285,00	295.000,00	265.500,00	931,58	931,58
2	250,00	280.000,00	252.000,00	1.008,00	1.008,00
3	290,00	350.000,00	315.000,00	1.086,21	1.086,21
VALORE MEDIO/MQ SUBJECT					1.008,60

si ritiene pertanto congruo assumere il valore unitario di €/mq. 1.000,00.

Pertanto, data la superficie commerciale calcolata di mq. 424,15 si avrà:

€/mq. 1.000,00 * mq. 424,15 = €. 424.150,00

Tale valore si intende a muri vuoti (esclusi mobili ed arredamenti).

Sul valore di stima sopra ricavato si prevede l'applicazione della percentuale riduttiva del 20% per i costi di regolarizzazione della conformità edilizia di cui al precedente punto 8.1.

In via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, è prevista l'applicazione di una percentuale riduttiva del 15% a garanzia di eventuali vizi, inserita nel capitolo finale "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **424.150,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costi di regolarizzazione conformità edilizia (punto 8.1)	-84.830,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 339.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 339.320,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Fano (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Mondavio (PU), osservatori del mercato immobiliare borsinoimmobiliare.it, FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino, caasa.it

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	fabbricato				
	di civile				
	abitazione	424,15	0,00	339.320,00	339.320,00
	con annessi				
				339.320,00 €	339.320,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 334.320,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 50.148,00**

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: **€. 172,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 284.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COLLI AL METAURO Via Giacomo Leopardi 21, frazione Tavernelle, quartiere Borgaccio, della superficie commerciale di **199,40** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da una porzione di fabbricato residenziale, e precisamente da un appartamento posto al piano primo, con soffitta al piano secondo, di un immobile sito in Comune di Colli al Metauro (PU), Frazione di Serrungarina località Tavernelle Via G. Leopardi n° 21, oltre ad un garage posto al piano interrato.

Il fabbricato è sito in zona residenziale periferica mista, per la presenza di limitrofe zone artigianali e agricole.

Come riportato nel capitolo sulla conformità edilizia (al quale si rimanda per complemento delle informazioni), il fabbricato è stato edificato con Licenza di Costruzione Pratica n° 12/1 rilasciata il 09/12/1971 e originariamente consisteva in un edificio a due piani più soffitta di cui il piano terra era destinato a magazzino e garage e il piano primo era destinato ad abitazione. A seguito delle opere realizzate negli anni, attualmente il fabbricato è divenuto bifamiliare con un'abitazione al piano terra, di proprietà di terzi, e un'abitazione al piano primo più soffitta, di cui l'esecutata è comproprietaria.

Ogni abitazione ha ingresso indipendente dallo scoperto confinante con la vicina Via G. Leopardi; lo scoperto è di pertinenza esclusiva dell'appartamento del piano terra di proprietà di terzi, per cui il passaggio pedonale che conduce al vano scala d'accesso all'appartamento del piano primo nonché il passaggio carrabile che conduce al garage interrato della proprietà pignorata, costituiscono una servitù gravante sull'unità immobiliare distinta catastalmente al F° 22 part. 167 sub 3 di proprietà di terzi, come riportato sull'atto di divisione Notaio Massimo Caccavale Rep. 3894 del 26/09/2013 trascritto a Pesaro il 22/10/2013 Reg. Part. 6664 Reg. Gen. 10623.

Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica, all'acquedotto comunale, alla pubblica fognatura e alla rete del gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 167 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda prot. n. 3781 del 25/10/1990, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 328,98 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO LEOPARDI, piano: S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 12/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Serrungarina I670; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Serrungarina M380B. (n. 16/2018).

Coerenze: appartamento e scoperto esclusivo di proprietà di terzi (distinto al C.F. al F° 22 particella 167 subalterno 3) al piano T; fabbricato residenziale di proprietà di terzi ai piani S1 - 1 (distinto al C.T. al F° 22 particella 210).

l'immobile attuale distinto catastalmente al Comune di Colli al Metauro Sez. Serrungarina F° 22 particella 167 subalterno 4 (già sub. 2) a seguito della variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 12/03/2018 Legge. Reg. 29 del 07/12/2016, sopra richiamata, è stato trasferito dal Comune di Serrungarina al Comune di Colli al Metauro Sezione Serrungarina.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	199,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.465,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.900,00
Data di conclusione della relazione:	08/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 + 4 con decorrenza dal 01/02/2017, stipulato il 01/02/2017, con scadenza il 31/01/2021, registrato il 02/03/2017 a Fano (PU) ai nn. 593 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 6.000,00 annui.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal *** DATO OSCURATO *** unitamente alla propria famiglia (vedasi certificato anagrafico ottenuto dal Comune di Colli al Metauro).

L'Agenzia delle Entrate (vedi ALLEGATO), nella sua comunicazione con i dati del contratto, fa rilevare che il contratto risulta prorogato fino al 31/01/2025. Sentito in merito il Custode Giudiziario incaricato, tale contratto è stato tacitamente rinnovato.

Per quanto concerne la congruità di tale canone, considerato che il valore unitario di locazione in zona per appartamenti civili riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate all'anno 2017 è minimo di €/mq x mese 3,3 e massimo di €/mq x mese 4,9, e visto che, per il caso specifico, la superficie commerciale è pari a mq. 199,40, si ritiene che il canone minimo si sarebbe dovuto attestare in Euro 7.896,24/anno.

Pertanto, il canone locativo base di Euro 6.000,00/anno (soggetto ad aggiornamenti ISTAT secondo contratto) non si reputa congruo.

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 attiva, stipulata il 16/10/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in Roma (RM) ai nn. Rep. 709 di repertorio, iscritta il 30/11/2017 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 2359 Reg. Gen. 14004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: Euro 78.305,10.

Importo capitale: Euro 39.152,55

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/05/2010 a firma di Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU) ai nn. Rep. 70618 di repertorio, iscritta il 10/05/2010 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 1464 Reg. Gen. 5958, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: Euro 200.000,00.

Importo capitale: Euro 100.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/02/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO (PU) ai nn. Rep. 237 di repertorio, trascritta il 06/03/2024 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 1987 Reg. Gen. 2749, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Con atto di divisione ereditaria stipulato il 26/09/2013 a firma del Notaio Massimo Caccavale Rep. 3894, trascritto il 22/10/2013 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 6662 Reg. Gen. 10621, a favore dell'immobile pignorato è stata costituita la servitù di passaggio sullo scoperto esclusivo dell'immobile di proprietà di terzi distinto al Comune di Serrungarina, ora Comune di Colli al Metauro Sez. Serrungarina, F° 22 particella 167 subalterno 3, per accedere al bene come descritto nell'atto (VEDI ALLEGATO).

Il fabbricato oggetto della valutazione non ha regolamento di condominio né amministratore: si precisa che tali formalità non sono attualmente obbligatorie, a norma di legge, per l'immobile in argomento.

La vendita dell'immobile non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si premette che l'immobile attuale distinto catastalmente al Comune di Colli al Metauro Sez. Serrungarina F° 22 particella 167 subalterno 4 (già sub. 2) a seguito di variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 12/03/2018 Legge. Reg. 29 del 07/12/2016, è stato trasferito dal Comune di Serrungarina al Comune di Colli al Metauro Sezione Serrungarina.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di rispettivamente di 2/3 e 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 21/05/2021), registrato il 15/09/2023 a Fano (PU) ai nn. Volume 88888/390051, trascritto il 18/09/2023 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 7710 Reg. Gen. 10781.

In data 09/06/2023 è stata effettuata la trascrizione ai nn. Reg. Part. 5015 Reg. Gen. 6984 dell'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pesaro (PU) dell'atto di accettazione espressa di eredità in morte del Sig. *** DATO OSCURATO *** da parte dell'erede *** DATO OSCURATO *** , atto Notaio Dario Colangeli in Fano (PU) Rep. 22407 del 30/05/2023.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000 ciascuno (fino al 25/02/2013).

La particella 167 sub. 4 del F° 22 era catastalmente ricadente nel Comune di Serrungarina ora Comune di Colli al Metauro Sez. Serrungarina.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente di 1/6, 1/6 e 2/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 25/02/2013 fino al 26/09/2013), registrato il 19/09/2013 a Fano (PU) ai nn. Volume 9990/1244.

La particella 167 sub. 4 del F° 22 era catastalmente ricadente nel Comune di Serrungarina ora Comune di Colli al Metauro Sez. Serrungarina.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di rispettivamente di 1/3 e 2/3 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 26/09/2013 fino al 21/05/2021), con atto stipulato il 26/09/2013 a firma di Notaio Massimo Caccavale in Fano (PU) ai nn. Rep. 3894 di repertorio, trascritto il 22/10/2013 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 6662 Reg. Gen. 10621.

Fino alla data del 12/03/2018 la particella 167 sub. 4 del F° 22 era ricadente nel Comune di Serrungarina (ora Comune di Colli al Metauro Sez. Serrungarina) dopodichè, per l'intervenuta variazione territoriale richiamata in premessa, la particella è stata trasferita catastalmente all'attuale Comune di Colli al Metauro Sez. Serrungarina. Il passaggio di proprietà dalla ditta precedente a *** DATO OSCURATO *** è avvenuto mediante atto del Notaio Massimo Caccavale Rep. 3894/2365 del 26/09/2013 per DIVISIONE, ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' e COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO trascritto in data 22/10/2013 ai numeri Reg. Part. 6662 Reg. Gen. 10621 - Reg. Part. 6663 Reg. Gen. 10622 - Reg. Part. 6664 Reg. Gen. 10623. In particolare: l'accettazione tacita di eredità è avvenuta in virtù di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** sopraggiunta il 25/02/2013; la costituzione di diritti reali a titolo oneroso riguarda la costituzione di servitù di passaggio a favore dell'immobile pignorato sullo scoperto esclusivo dell'immobile di proprietà di terzi distinto al Comune di Serrungarina, ora Comune di Colli al Metauro Sez. Serrungarina, F° 22 particella 167 subalterno 3, come descritto sull'atto (VEDI ALLEGATO).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La ricerca, svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colli al Metauro che oggi ricomprende il pregresso Comune di Serrungarina, della pratica edilizia per la costruzione originaria del fabbricato, ha fatto rinvenire due pratiche - una del 1963 e l'altra del 1971 - entrambe intestate alla stessa ditta ma dotate di documentazione incompleta e raffazzonata. Tuttavia dall'interpretazione degli elaborati è verosimile ritenere che la costruzione del fabbricato sia avvenuta a seguito del rilascio della Licenza di Costruire n° 12/1 del 09/12/1971 anche se all'interno della pratica edilizia relativa non è presente la tavola grafica; una tavola grafica presente tra i documenti a corredo della pratica del 1963 ma all'apparenza non inerente a questa bensì al fabbricato oggetto di stima, ragionevolmente dovrebbe rappresentare il progetto originario allegato alla Licenza n° 12/1 del 09/12/1971.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione **N. 12/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, presentata il 23/09/1971, rilasciata il 09/12/1971 con il n. 12/1 di protocollo, agibilità del 06/12/1973 con il n. Prot. n. 2928 di protocollo.

La pratica è stata presentata al pregresso Comune di Serrungarina oggi ricompreso nel Comune di Colli al Metauro. Si rimanda alla premessa del presente capitolo 7.

Concessione edilizia **N. 29**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN LOCALITA' TAVERNELLE, VIA LEOPARDI, presentata il 15/05/1981 con il n. Prot. 1454 di protocollo, rilasciata il 01/06/1981 con il n. 29 di protocollo.

La pratica è stata presentata al pregresso Comune di Serrungarina oggi ricompreso nel Comune di Colli al Metauro.

D.I.A. **N. PROT. 6410**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA RECINZIONE IN UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 04/12/2002 con il n. Prot. 6410 di protocollo.

La pratica è stata presentata al pregresso Comune di Serrungarina oggi ricompreso nel Comune di Colli al Metauro.

Concessione edilizia in sanatoria (L. 28/2/85 N. 47) **N. 208**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIFFORMITA' AL PROGETTO APPROVATO, PUR SENZA MODIFICHE ALLE SUPERFICI UTILI; REALIZZAZIONE DI DUE ABBAINI AL PIANO SOTTOTETTO , presentata il 30/09/1986 con il n. Prot. 3160 di protocollo, rilasciata il 27/11/1990 con il n. 208 di protocollo.

La pratica è stata presentata al pregresso Comune di Serrungarina oggi ricompreso nel Comune di Colli al Metauro.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di G.P. n. 298 del 04/08/1998 , l'immobile ricade in zona B.1 - Zona residenziale di completamento.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il PRG vigente è quello del pregresso Comune di Serrungarina ora ricompreso nel Comune di Colli al Metauro.

Nelle N.T.A. la zona B.1 è definita all'art. 13 - ZONE DI COMPLETAMENTO B.

Le zone B.1 sono regolamentate dall'art. 14 - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO che recita: "ZONA B.1

1. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o attraverso progetto planivolumetrico

preventivo.

2. Il lotto minimo d'intervento è stabilito nella misura di mq 600 (esclusi i lotti interclusi, cioè non confinanti in alcun lato con lotti ineditati, per i quali la superficie minima è ridotta a 400 mq; l'indice fondiario può in questo caso aumentare fino ad un massimo del 25 %).

3. Gli indici edilizi e urbanistici da rispettare sono i seguenti:

If = 2,40 mc I mq

Np = 3

Hf = 8,50 ml

Ds = 5,00 ml da strade di larghezza inferiore a ml 7,00

= 7,50 ml da strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00

= 10,00 ml da strade di larghezza superiore a ml 15,00

Df = 10,00 ml

Dc = 5,00 ml"

Dalle tavole di PRG si rileva la presenza del "Vincolo paesaggistico (D.Lgs n. 42 del 22/01/2004) Aree tutelate per legge (art. 142 lett. b), c), e g))".

In prossimità del compendio si rileva altresì la presenza di un elettrodotto la cui potenza dovrà essere valutata in caso di richieste edilizie al fine di ottenere eventuali pareri necessari da parte degli enti preposti (ARPAM, ENEL, ecc.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamenti con conseguenti aumenti di volume e superficie, diversa distribuzione interna, cambio di destinazione, incremento di servizi igienici.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 8/12 mesi.

Si premette che durante il sopralluogo peritale i rilievi metrici sono stati eseguiti per quanto possibile. Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Colli al Metauro, che oggi comprende il pregresso Comune di Serrungarina per variazione territoriale del 01/01/2017 con Legge. Reg. 29 del 07/12/2016, hanno portato al ritrovamento di diverse pratiche edilizie, con elaborati mancanti e/o erroneamente accorpati, dalle quali non emerge una cronologia definita e nitida degli interventi edilizi succedutisi nel tempo; tuttavia dall'interpretazione degli elaborati si è giunti alla conclusione verosimile che la costruzione originaria del fabbricato possa essere stata compiuta a seguito della Licenza Edilizia n° 12/1 del 09/12/1971. La planimetria catastale attuale risulta essere stata presentata quale documentazione attestante lo stato di fatto dell'immobile al momento del condono edilizio '85 per il quale è stata rilasciata, dall'allora Comune di Serrungarina, la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 208 del 27/11/1990; tale planimetria non si ritiene corretta per rappresentare completamente le opere sanate, ad esempio non venivano riportate le diverse altezze generate dagli abbaini del piano secondo di cui si chiedeva la sanatoria. Comunque, nella pratica la descrizione delle opere abusive è molto approssimativa. Dopo tale condono edilizio l'unica pratica edilizia rinvenuta è stata la DIA presentata in data 04/12/2002, prot. 6410, relativa alla realizzazione dell'attuale recinzione esterna su via G. Leopardi. Specificatamente, le difformità riscontrate rispetto alle situazioni di fatto sopra autorizzate sono le seguenti: - al piano terra si è riscontrato un ripostiglio sottoscala; - al piano primo sono state realizzate opere di straordinaria manutenzione con modifica delle tramezzature interne nella zona ingresso/tinello/cucina; in particolare, la zona tinello/cucina è stata ampliata chiudendo gran parte della terrazza che funge da copertura di una porzione dell'unità

abitativa del piano terra di proprietà di terzi. Nell'ampliamento è stato ricavato anche un vano w.c. ed è stata installata una tettoia con sottostante barbecue in muratura dotato di canna fumaria. - sul terrazzo fronte strada con accesso dall'attuale zona soggiorno è stata realizzata una pensilina in legno. - al piano secondo, la soffitta è stata suddivisa in vani mediante tramezzature interne; sono stati realizzati una zona con ampio ingresso con angolo cottura, un servizio igienico e tre stanze. L'altezza massima rilevata è di mt. 2,35 contro i mt. 2,70 riportati in planimetria, probabilmente dovuto alla presenza di un controsoffitto. Nel complesso si sono poi rilevate alcune difformità generali, di carattere non essenziale, sulle bucatore esterne e sulle aperture interne. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica di sanatoria ordinaria mediante richiesta di Scia/Permesso in sanatoria per opere difformi dal progetto autorizzato previa verifica dei parametri previsti dalle norme di piano regolatore nonché previa verifica delle tolleranze previste ai sensi degli articoli 34 bis ("Tolleranze Costruttive") e 34-ter ("Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo") del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 9-bis ("Tolleranze") della Legge Regione Marche n° 17/2015. La pratica, con presentazione di elaborati grafici e di calcolo che rappresentino nel dettaglio le comparazioni degli indici e dei parametri urbanistici con lo stato di fatto e la situazione statico-sismica derivata, dovrà essere preliminarmente concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale in quanto alcune opere difformi potrebbero dover essere rimosse. Si ritiene infatti che sia molto probabile dover ripristinare la terrazza al piano primo (di copertura di parte del piano terra di altra proprietà) tramite rimozione dell'ampliamento eseguito sulla stessa in quanto si reputa che tale ampliamento possa non rispettare i parametri edilizi previsti. Inoltre, la pratica dovrà prevedere le procedure inerenti alla sanatoria sismica per quelle opere che hanno interessato le strutture del fabbricato. Al piano soffitta dovrà essere eliminato l'angolo cottura in quanto il piano è a destinazione accessoria dell'unità abitativa; il bagno, non avendo altezza regolare, dovrà essere convertito in lavanderia, pertanto, con eliminazione di sanitari e vasca/doccia. Per quanto sopra, data la situazione complessiva, al fine di procedere con la stima del bene immobiliare, si calcolerà, in via generale, la percentuale di spesa prevedibile per i ripristini parziali o totali di tutte le opere difformi dall'ultimo stato autorizzato, per le pratiche tecniche, certificazioni, sanzioni - che dovranno essere determinate dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale -, per costi accessori (IVA, contributi, diritti, bolli, ecc.) e quant'altro necessario. Quindi per i costi di regolarizzazione inerenti al presente punto 8.1. conformità edilizia, si ritiene di applicare una percentuale riduttiva del 15% sul valore.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria non è aggiornata: vi è raffigurata la situazione oggetto del condono edilizio '85, già descritta nel capitolo della conformità edilizia. Si precisa che tale raffigurazione non è totalmente corretta.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni dopo la regolarizzazione della situazione edilizia. Dopo le dovute pratiche di sanatoria per regolarizzare le difformità già illustrate nel capitolo della conformità edilizia (al quale si rimanda per la descrizione sommaria), dovranno essere depositate le planimetrie aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione, con procedura Docfa, di variazione della planimetria catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLLI AL METAURO VIA GIACOMO LEOPARDI 21, FRAZIONE
TAVERNELLE, QUARTIERE BORGACCIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLI AL METAURO Via Giacomo Leopardi 21, frazione Tavernelle, quartiere Borgaccio, della superficie commerciale di **199,40** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da una porzione di fabbricato residenziale, e precisamente da un appartamento posto al piano primo, con soffitta al piano secondo, di un immobile sito in Comune di Colli al Metauro (PU), Frazione di Serrungarina località Tavernelle Via G. Leopardi n° 21, oltre ad un garage posto al piano interrato.

Il fabbricato è sito in zona residenziale periferica mista, per la presenza di limitrofe zone artigianali e agricole.

Come riportato nel capitolo sulla conformità edilizia (al quale si rimanda per complemento delle informazioni), il fabbricato è stato edificato con Licenza di Costruzione Pratica n° 12/1 rilasciata il 09/12/1971 e originariamente consisteva in un edificio a due piani più soffitta di cui il piano terra era destinato a magazzino e garage e il piano primo era destinato ad abitazione. A seguito delle opere realizzate negli anni, attualmente il fabbricato è divenuto bifamiliare con un'abitazione al piano terra, di proprietà di terzi, e un'abitazione al piano primo più soffitta, di cui l'esecutata è comproprietaria.

Ogni abitazione ha ingresso indipendente dallo scoperto confinante con la vicina Via G. Leopardi; lo scoperto è di pertinenza esclusiva dell'appartamento del piano terra di proprietà di terzi, per cui il passaggio pedonale che conduce al vano scala d'accesso all'appartamento del piano primo nonché il passaggio carrabile che conduce al garage interrato della proprietà pignorata, costituiscono una servitù gravante sull'unità immobiliare distinta catastalmente al F° 22 part. 167 sub 3 di proprietà di terzi, come riportato sull'atto di divisione Notaio Massimo Caccavale Rep. 3894 del 26/09/2013 trascritto a Pesaro il 22/10/2013 Reg. Part. 6664 Reg. Gen. 10623.

Il fabbricato è collegato alla rete d'energia elettrica pubblica, all'acquedotto comunale, alla pubblica fognatura e alla rete del gas metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 167 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda prot. n. 3781 del 25/10/1990, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 328,98 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO LEOPARDI, piano: S1-T - 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 12/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Serrungarina I670; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Serrungarina M380B. (n. 16/2018).

Coerenze: appartamento e scoperto esclusivo di proprietà di terzi (distinto al C.F. al F° 22 particella 167 subalterno 3) al piano T; fabbricato residenziale di proprietà di terzi ai piani S1 - 1 (distinto al C.T. al F° 22 particella 210).

l'immobile attuale distinto catastalmente al Comune di Colli al Metauro Sez. Serrungarina F° 22 particella 167 subalterno 4 (già sub. 2) a seguito della variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 12/03/2018 Legge. Reg. 29 del 07/12/2016, sopra richiamata, è stato trasferito dal Comune di Serrungarina al Comune di Colli al Metauro Sezione Serrungarina.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fano (PU) a 18 Km circa e Fossombrone (PU) a 12 Km circa). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
spazi verde
verde attrezzato
parco giochi



COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m circa
superstrada distante 3 Km circa
autostrada distante 20 Km circa
ferrovia distante 20 Km circa
aeroporto distante 19 Km circa
porto distante 22 Km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come già accennato, l'appartamento oggetto di valutazione è posto al piano primo con soffitta al piano secondo; l'accesso al piano primo avviene dal vano scala pertinenziale - senza ascensore - con ingresso esclusivo al piano terra aperto sullo scoperto di proprietà di terzi gravato, questo, dalla servitù di passaggio pedonale, a favore dell'appartamento pignorato, sino al confine con la limitrofa Via G. Leopardi.

L'abitazione al piano primo (della superficie lorda di mq 106 ca.) è composta: nella zona giorno da ingresso (creato occupando anche il pianerottolo d'arrivo della scala pertinenziale), soggiorno, cucina con adiacente servizio igienico (dotato di lavabo, vaso e doccia) entrambi ricavati nell'ampliamento abusivo sulla terrazza che funge da copertura di una porzione dell'unità abitativa del piano terra di

proprietà di terzi, mentre nella zona notte da disimpegno, tre camere e un bagno (dotato di lavabi, bidet, vasca e vaso). L'abitazione è dotata di balconi posti lungo la facciata Sud/Est con accessi dal soggiorno e dalla camera più grande; il balcone con accesso dal soggiorno è coperto da pensilina in legno. Inoltre dispone della terrazza che funge da copertura di porzione dell'unità abitativa del piano terra di proprietà di terzi, sulla quale, oltre ai volumi abusivi destinati a cucina e servizio igienico, è stata installata una tettoia in legno e un barbecue in muratura dotato di canna fumaria. I volumi destinati a cucina e servizio igienico nonché la tettoia in legno, realizzati sulla terrazza, risultano in difformità edilizia come già descritto al precedente punto 8.1 e pertanto non vengono inclusi nel calcolo della superficie commerciale vendibile in quanto da ripristinare.

Tramite ulteriori due rampe della scala pertinenziale si sale al piano superiore (secondo) dove la soffitta è stata divisa in diversi vani ricavando un ampio ingresso con zona cottura, un servizio igienico e tre stanze; di tali modifiche non si sono rinvenute pratiche edilizie autorizzative.

L'altezza massima rilevata al piano soffitta è di mt. 2,35; sono presenti due abbaini, che creano zone con altezze diversificate, e lucernari.

Secondo quanto rilevato dai progetti depositati, l'edificio ha struttura verticale in muratura portante e solai interpiano in prefabbricati tipo SICAP.

L'appartamento al piano primo è pavimentato in materiali disomogenei: piastrelle di ceramica di diversa foggia, parquet; il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica; la cucina ha pareti parzialmente rivestite in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; le condizioni non sono ottimali in quanto sono presenti segni di infiltrazioni e umidità.

Gli infissi interni sono eterogenei: legno tamburato laccato, legno e vetro, con apertura ad anta battente o scorrevole.

Anche le tipologie degli infissi esterni sono eterogenee: in alluminio e vetro con sistema oscurante/di protezione costituito da tapparelle in PVC e doppio vetro esterno; in legno con sistema oscurante/di protezione costituito da scuretti in legno o inferriata metallica.

I balconi posti lungo la facciata Sud/Est hanno parapetto costituito da ringhiera in ferro mentre la terrazza ricavata sulla copertura di porzione dell'unità abitativa del piano terra di proprietà di terzi è delimitata da parapetto in muratura chiuso; tutti sono pavimentati in materiale ceramico.

In tutto il piano sono installati radiatori in alluminio riscaldati dalla caldaia a gas metano installata al piano soffitta, di cui però non si è potuto verificare il funzionamento.

È installato impianto citofonico di cui però non si è potuto verificare il funzionamento.

Al piano superiore, i locali ricavati nella soffitta non sono tutti rifiniti: un locale, posto all'estremo Nord/Ovest, è completamente al grezzo e ha pavimento in battuto di cemento e pareti senza intonaco. Il resto del piano ha pareti intonacate e tinteggiate ed è pavimentato con piastrelle in ceramica. In alcuni locali è stata installata una controsoffittatura in perline di legno.

Il bagno attualmente presente e l'angolo cottura attuale sono parzialmente rivestiti in ceramica; il bagno e l'angolo cottura risultano in difformità edilizia come già descritto al precedente punto 8.1 e pertanto sono da ripristinare.

Gli infissi interni sono in legno massello.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, senza sistema oscurante ma con protezione costituita da inferriata metallica.

Si è riscontrata la presenza di un caminetto a legna di cui non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento.

Le scale per salire dall'ingresso del piano terra hanno gradini rivestiti in pietra Trani fino al piano primo e gradini rivestiti con piastrelle in cotto fino al secondo piano (soffitta). Al piano terra, nell'ingresso, è stato ricavato un ripostiglio chiudendo la porzione del vano scala ricadente sotto la seconda rampa.

Il garage interrato, anche questo oggetto della presente procedura, è posto al di sotto di porzione dell'unità abitativa del piano terra di proprietà di terzi, e non è collegato direttamente all'abitazione pignorata né al vano scala pertinenziale: l'unico accesso è costituito dallo scivolo carrabile che, attraversando in servitù di passaggio lo scoperto di proprietà di terzi, lo collega alla limitrofa Via G. Leopardi.

Il garage è in condizioni mediocri: è parzialmente pavimentato e intonacato. L'accesso è chiuso da portone ad anta battente.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti.

nella media 

scale interne: a rampe parallele

nella media 

copertura: a falde costruita in solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

al di sotto della media 

Delle Componenti Edilizie:

scale: interna con rivestimento in pietra Trani - pianelle in cotto

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno - cucina realizzato in piastrelle in ceramica

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in ceramica - parquet - battuto di cemento in soffitta

al di sotto della media 

infissi interni: anta a battente - scorrevole realizzati in legno tamburato - legno e vetro - legno massello

nella media 

infissi esterni: ante a battente realizzati in alluminio e vetro - legno e vetro

al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: tapparelle in PVC - scuretti in legno - inferriate metalliche

nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno e vetro

al di sotto della media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

al di sotto della media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

al di sotto della media 

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: da verificare

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a da rete pubblica conformità: da verificare

nella media 

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale conformità: da verificare

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare

nella media 

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
-------------	-------------	--------	-------------

ABITAZIONE PIANO PRIMO	106,00	x	100 %	=	106,00
BALCONI	25,00	x	30 %	=	7,50
TERRAZZA	39,00	x	10 %	=	3,90
SOFFITTA AL PIANO SECONDO	106,00	x	50 %	=	53,00
VANO SCALA PERTINENZIALE	10,00	x	40 %	=	4,00
GARAGE PIANO INTERRATO	50,00	x	50 %	=	25,00
Totale:	336,00				199,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la misurazione e il calcolo della consistenza commerciale, si fa riferimento al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 allegato C.

Per il criterio di misurazione della consistenza reale si adotterà la superficie esterna lorda (SEL) utilizzando le misure grafiche ricavate dalla mappa catastale, della planimetria catastale e con le misurazioni che è stato possibile prendere sul posto.

La superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.); la superficie dei vani aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo.

Sviluppo valutazione.

Si procederà utilizzando il metodo sintetico-comparativo che consiste, in sostanza, in una raccolta di dati relativi a prezzi formatisi sul mercato, riguardanti beni paragonabili a quello oggetto di valutazione, e in una successiva comparazione del bene con la seriazione statistica reperita.

Si procederà quindi a determinare il più probabile valore sulla base dei valori medi attuali di compravendita di immobili residenziali ricadenti nella zona di ubicazione del bene da stimare, ricavati da banche dati ufficiali riferite alla provincia di Pesaro e Urbino.

Il bene oggetto di stima è sito in località Serrungarina, zona Tavernelle.

Esaminando la banca dati fornita dal sito borsinoimmobiliare.it, si ricava che le abitazioni in stabili di qualità ricompresa nella fascia media di zona, posti in località Tavernelle di Serrungarina, variano da un minimo di €/mq 863,00 ad un massimo di €/mq 1.237,00.

La banca dati della FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino, non riporta dati per la zona interessata.

La banca dati del sito caasa.it riporta per unità residenziali in bifamiliari in zona di Tavernelle valori variabili da un minimo di €/mq 765,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00.

Considerando pertanto il valore medio unitario di €/mq 990,00 e tenuto conto dello sconto medio praticato durante le trattative di mercato, rispetto alle richieste iniziali del venditore, secondo statistiche prodotte dalla Banca d'Italia (sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia - 4° trimestre 2024), si ritiene congruo assumere, in via prudenziale, il valore unitario di €/mq. 900,00.

Pertanto, data la superficie commerciale calcolata di mq. 199,40 si avrà:

€/mq. 900,00 * mq. 199,40 = €. 179.460,00

Tale valore si intende a muri vuoti (esclusi mobili ed arredamenti).

Sul valore di stima sopra ricavato si prevede l'applicazione della percentuale riduttiva del 15% per i

costi di regolarizzazione della conformità edilizia di cui al precedente punto 8.1.

Essendo l'unità immobiliare attualmente locata con contratto di affitto con canone libero e durata anni 4+4 attualmente rinnovato tacitamente, si applicherà una svalutazione in considerazione che gli immobili locati, anche se a fitto libero e remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità che restringe la cerchia della domanda; la percentuale di ribasso da applicare per abitazioni locate con contratto di questo tipo è pari al 25% (fonte: "Consulente Immobiliare – Ed. Il Sole24Ore").

In via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, è prevista l'applicazione di una percentuale riduttiva del 10% a garanzia di eventuali vizi, inserita nel capitolo finale "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore".

Trattandosi, per il caso specifico, di pignoramento della quota di 1/3 di proprietà, nel caso si intenda procedere alla vendita di tale quota, essendo la stessa indivisa e non comodamente divisibile, si dovrà tener conto che, non essendovi garanzia di pieno possesso e godimento del bene, sul mercato si avrebbe un forte deprezzamento (stimabile nella percentuale presumibile del 20%) e quindi in procedura di asta è ipotizzabile che il valore finale della stessa sia inferiore rispetto al proprio valore determinato in quota.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **179.460,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costi di regolarizzazione conformità edilizia (punto 8.1)	-26.919,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 152.541,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.847,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Pesaro (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Colli al Metauro (PU), osservatori del mercato immobiliare borsinoimmobiliare.it, FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino, caasa.it

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	199,40	0,00	152.541,00	50.847,00
				152.541,00 €	50.847,00 €

Riduzione del **20%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 10.169,40**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si reputa possibile una comoda divisibilità per la quota di proprietà della ditta esecutata.

Riduzione del **25%** per lo stato di occupazione: **€. 12.711,75**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.465,85**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 2.546,59**

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: **€. 19,27**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a COLLI AL METAURO Via Gubbio 6, frazione Calcinelli, della superficie commerciale di **150,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da un fabbricato residenziale e precisamente da una villetta a schiera, con scoperti esclusivi, sita in Comune di Colli al Metauro (PU), frazione Calcinelli, Via Gubbio n° 6, facente parte di una delle due stecche di villette a schiera edificate con Concessione Edilizia n° 19/80 del 06/03/1980, anche come riportato nei capitoli su situazione e conformità edilizia (ai quali si rimanda per complemento delle informazioni) ciascuna su proprio lotto di pertinenza.

Il complesso edilizio è sito in zona residenziale periferica mista, per la presenza di limitrofe zone agricole.

Il fabbricato oggetto di stima è in posizione centrale nel blocco prospiciente Via Gubbio, composto da 5 villette, ed è composto da un piano seminterrato e tre piani fuori terra dei quali l'ultimo è sottotetto. In corrispondenza del prospetto principale, le villette del blocco prospiciente Via Gubbio dispongono di scoperti di pertinenza, delimitati da muretti di recinzione, confinanti con il marciapiede posto lungo detta strada; sulle recinzioni sono posti i varchi pedonali, indipendenti per ogni unità immobiliare, per consentire, tramite percorso sui rispettivi scoperti di pertinenza, gli accessi alle abitazioni.

Dal lato opposto, sul prospetto retro del blocco, è presente uno scivolo carrabile con relativi spazi di manovra, con entrata dall'ortogonale Via Villafranca, per consentire l'accesso ai garage posti al piano seminterrato. Come esposto ai capitoli precedenti, si evidenzia che lo scivolo carrabile e i relativi spazi di manovra risultano di proprietà indivisa a tutti i proprietari delle unità immobiliari che ne usufruiscono.

Il fabbricato è collegato alle reti di servizio pubbliche del gas metano, dell'acquedotto, della fognatura e dell'energia elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 858 (catasto fabbricati), scheda prot. 6875 del 13/12/1985, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GUBBIO, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 9/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 9/2018)

Coerenze: Via Gubbio; fabbricato residenziale e scoperto esclusivo di proprietà di terzi (distinto al C.F. al F° 8 particella 859 ai piani S1-T-1-2); fabbricato residenziale e scoperto esclusivo di proprietà di terzi (distinto al C.F. al F° 8 particella 1087 ai piani S1-T-1-2); scivolo/spazio di manovra comune (distinto al C.F. al F° 8 particella 848 al piano S1).

l'immobile attuale distinto catastalmente al Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara F° 8 particella 858 a seguito della variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 9/03/2018 Legge. Reg. 29 del 07/12/2016, sopra richiamata, è stato trasferito dal Comune di Saltara al Comune di Colli al Metauro Sezione Saltara.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

A.1

altro terreno, composto da scivolo e spazio di manovra.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 848 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / Cl. 2, superficie 190, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 07/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 1/2018).
Coerenze: piano seminterrato di villette a schiera (distinte al F° 8 Part. 873 - 859 - 858 - 1087) - terrapieno aree verdi private (distinte al F° 8 Part. 854 - 853 - 850) - salvo altri.
L'elenco completo degli intestatari è il seguente: *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8 particella 872 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / Cl. 4, superficie 62, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 07/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 1/2018).
Coerenze: piano seminterrato di villetta a schiera (distinta al F° 8 Part. 873) - terrapieno aree verdi private (distinte al F° 8 Part. 854 - 871 - 870) - Via Villafranca - salvo altri.
L'elenco completo degli intestatari è il seguente: *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di scivolo e spazio di manovra comuni per l'accesso ai garage del piano seminterrato. Come esposto ai capitoli precedenti, tali spazi sono distinti catastalmente come altre unità immobiliari e risultano in proprietà indivisa a tutti i proprietari delle unità immobiliari che ne usufruiscono. Si ribadisce che le intestazioni catastali delle particelle 848 e 872 non risultano perfezionate, mediante una bonifica degli identificativi, a seguito della riunione di usufrutto come già segnalato nel capitolo 6 "ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI". L'accesso allo scivolo avviene da Via Villafranca.

A.2

altro terreno, composto da piccolo appezzamento.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 871 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / Cl. 4, superficie 15, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 07/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 1/2018).
Coerenze: scivolo per accesso ai garage del piano seminterrato (distinto al F° 8 Part. 872) - aree verdi private (distinte al F° 8 Part. 870 - 854) - salvo altri.
- foglio 8 particella 854 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / Cl. 2, superficie 20, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 07/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 1/2018).
Coerenze: scivolo per accesso ai garage del piano seminterrato (distinto al F° 8 Part. 848) - aree verdi private (distinte al F° 8 Part. 853 - 871) - salvo altri.

Trattasi di piccolo appezzamento ricavato su terrapieno a ridosso del muro di contenimento adiacente allo scivolo a servizio dei garage. Si ribadisce che le intestazioni catastali delle particelle 854 e 871 non risultano perfezionate, mediante una bonifica degli identificativi, a seguito della riunione di usufrutto come già segnalato nel capitolo 6 "ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	150,32 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,33 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.150,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.500,00
Data di conclusione della relazione:	08/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4 con decorrenza dal 01/07/2018, stipulato il 11/06/2018, con scadenza il 30/06/2022, registrato il 18/06/2018 ai nn. 1461 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 6.000,00 annui.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal Sig. *** DATO OSCURATO *** unitamente alla propria famiglia (vedasi certificato anagrafico ottenuto dal Comune di Colli al Metauro).

L'Agenzia delle Entrate (vedi ALLEGATO), nella sua comunicazione con i dati del contratto, fa rilevare che il contratto è terminato al 30/06/2022 e che risulta essere l'ultimo atto registrato relativamente a tale immobile. Sentito in merito il Custode Giudiziario incaricato, tale contratto è stato tacitamente rinnovato.

Per quanto concerne la congruità di tale canone si ritiene, considerato che il valore unitario di locazione in zona per appartamenti civili riportato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate all'anno 2018 - 2° semestre è minimo di €/mq x mese 2,9 e massimo di €/mq x mese 3,4, visto che, per il caso specifico, la superficie commerciale è pari a mq. 153,64, il canone medio si sarebbe dovuto attestare in Euro 5.807,59/anno.

Pertanto, il canone locativo base di Euro 6.000,00/anno (soggetto ad aggiornamenti ISTAT secondo contratto) si ritiene congruo.

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** cancellata, stipulata il 14/03/2007 a firma di Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU) ai nn. Rep. 61763 di repertorio, iscritta il 16/03/2007 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 1041 Reg. Gen. 4688, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

La formalità è riferita solamente a immobile sito in Mondavio (PU) località Cavallara distinto al C.F. al F° 2 particella 367 e immobile sito in località Saltara di Colli al Metauro (PU) distinto al F° 8 particella 858.

Risultano: - Annotazione n. 2438 del 23/06/2007 (EROGAZIONE A SALDO). - Comunicazione n. 1170 del 12/05/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/05/2008. - Cancellazione totale eseguita in data 09/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/04/2008 a firma di Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU) ai nn. Rep. 64703 di repertorio, iscritta il 10/04/2008 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 1321 Reg. Gen. 5593, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: Euro 900.000,00.

Importo capitale: Euro 450.000,00.

Durata ipoteca: 28 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile sito in località Saltara di Colli al Metauro (PU) distinto al F° 8 particella 858.

Risulta ANNOTAZIONE presentata il 13/01/2014 Reg. Part. 37 Reg. Gen. 209 derivante da QUIETANZA E CONFERMA.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2009 a firma di Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU) ai nn. Rep. 69349 di repertorio, iscritta il 04/12/2009 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 4320 Reg. Gen. 16419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: Euro 180.000,00.

Importo capitale: Euro 90.000,00.

Durata ipoteca: 28 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile sito in località Saltara di Colli al Metauro (PU) distinto al F° 8 particella 858 .

Risulta ANNOTAZIONE presentata il 13/01/2014 Reg. Part. 36 Reg. Gen. 208 derivante da QUIETANZA E CONFERMA.

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 29/06/2010 a firma di EQUITALIA MARCHE SPA ai nn. Rep. 822 di repertorio, iscritta il 01/07/2010 a Pesaro (pu) ai nn. Reg. Part. 2095 Reg. Gen. 8427, derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73.

La formalità è riferita solamente a immobile sito in Mondavio (PU) località Cavallara distinto al C.F. al F° 2 particella 367 e immobile sito in località Saltara di Colli al Metauro (PU) distinto al F° 8 particella 858.

Risulta: - Annotazione n. 2527 del 14/11/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/02/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO (PU) ai nn. Rep. 237 di repertorio, trascritta il 06/03/2024 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part.

1987 Reg. Gen. 2749, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Si segnala che lo scivolo carrabile, e relativi spazi di manovra per l'accesso al garage seminterrato, è distinto al Catasto Terreni al F° 8 particelle 872 e 848 che risultano di proprietà indivisa a tutti i proprietari delle unità immobiliari che ne usufruiscono; la quota di proprietà relativa alla ditta eseguita risulta pari a 2/16.

La vendita dell'immobile non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si premette che gli immobili attuali, a seguito di variazione territoriale del 01/01/2017 - Legge. Reg. 29 del 07/12/2016, sono stati trasferiti dal Comune di Saltara al Comune di Colli al Metauro Sezione Saltara, in atti dal 07/03/2018 per gli immobili distinti catastalmente al F° 8 particelle 848 - 854 - 871 - 872 e in atti dal 09/03/2018 per l'immobile distinto catastalmente al F° 8 particella 858.

Si segnala che le intestazioni catastali delle particelle 854 - 848 - 871 - 872 non risultano perfezionate, mediante una bonifica degli identificativi, a seguito della riunione di usufrutto in morte di *** DATO OSCURATO *** avvenuta in data 28/12/1997.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Usufrutto per 1/2 regime: bene personale (in aggiunta a posseduta piena proprietà di 1/2 e nuda proprietà di 1/2), in forza di atto di permuta (dal 02/04/2008), con atto stipulato il 02/04/2008 a firma di Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU) ai nn. Rep. 64682 di repertorio, trascritto il 04/04/2008 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 2970 Reg. Gen. 5349.

Il titolo è riferito solamente a particella 858 del F° 8.

fino alla data del 09/03/2018 la particella 858 del F° 8 era ricadente nel Comune di Saltara (ora Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara) dopodichè, per l'intervenuta variazione territoriale richiamata in premessa, la particella è stata trasferita catastalmente all'attuale Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente di: usufrutto per 1/2 regime: bene personale (in aggiunta a posseduta nuda proprietà per 1/1); usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di permuta (dal 02/04/2008), con atto stipulato il 02/04/2008 a firma di Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU) ai nn. Rep. 64682 di repertorio, trascritto il 04/04/2008 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 2970 Reg. Gen. 5349.

Il titolo è riferito solamente a particelle 854 e 871 del F° 8.

Fino alla data del 07/03/2018 le particella 854 e 871 del F° 8 erano ricadenti nel Comune di Saltara (ora Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara) dopodichè, per l'intervenuta variazione territoriale richiamata in premessa, le particelle sono state trasferite catastalmente all'attuale Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di permuta (dal 02/04/2008), con atto stipulato il 02/04/2018 a firma di Notaio Angelo Colangeli in Fano (PU) ai nn. Rep. 64682 di repertorio, trascritto il 02/04/2008 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 2970 Reg. Gen. 5349.

Il titolo è riferito solamente a particelle 848 e 872 del F° 8: scivolo carrabile e spazi di manovra per l'accesso al garage seminterrato, in proprietà indivisa a tutti i proprietari delle unità immobiliari che ne usufruiscono..

Fino alla data del 07/03/2018 le particella 848 e 872 del F° 8 erano ricadenti nel Comune di Saltara (ora Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara) dopodichè, per l'intervenuta variazione territoriale richiamata in premessa, le particelle sono state trasferite catastalmente all'attuale Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1980 fino al 22/01/1982), con atto stipulato il 30/06/1980 a firma di Notaio Alberto De Martino in Fano (PU) ai nn. Rep. 17854 di repertorio, trascritto il 30/07/1980 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 3750 Reg. Gen. 5603.

Il titolo è riferito solamente a particelle 848 e 872 del F° 8: scivolo carrabile e spazi di manovra per l'accesso al garage seminterrato, in proprietà indivisa a tutti i proprietari delle unità immobiliari che ne usufruiscono..

Le particelle 848 e 872 del F° 8 erano catastalmente ricadenti nel Comune di Saltara ora Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente di nuda proprietà; 1/2 di usufrutto; 1/2 di usufrutto, in forza di atto di costituzione di usufrutto (dal 22/01/1982 fino al 28/12/1997), con atto stipulato il 22/01/1982 a firma di Notaio Alberto De Martino in Mondavio (PU) ai nn. Rep. 22586 di repertorio, trascritto il 18/02/1982 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 964 Reg. Gen. 1400 .

Il titolo è riferito solamente a particella 858 del F° 8.

La particella 858 del F° 8 era catastalmente ricadente nel Comune di Saltara ora Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di rispettivamente di: usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni; usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni; nuda proprietà per 1/1, in forza di atto per costituzione di usufrutto (dal 22/01/1982 fino al 02/04/2008), con atto stipulato il 22/01/1982 a firma di Notaio Alberto De Martino in Mondavio (PU) ai nn. Rep. 22856 di repertorio, trascritto il 18/02/1982 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 964 Reg. Gen. 1400.

Il titolo è riferito solamente a particelle 854 e 871 del F° 8.

Le particelle 854 e 871 del F° 8 erano catastalmente ricadenti nel Comune di Saltara ora Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di costituzione di usufrutto (dal 22/01/1982 fino al 02/04/2008), con atto stipulato il 22/01/1982 a firma di Notaio Alberto De Martino in Fano (PU) ai nn. Rep. 22586 di repertorio, trascritto il 18/02/1982 a Pesaro (PU) ai nn. Reg. Part. 964 Reg. Gen. 1400.

Il titolo è riferito solamente a particelle 848 e 872 del F° 8: scivolo carrabile e spazi di manovra per l'accesso al garage seminterrato, in proprietà indivisa a tutti i proprietari delle unità immobiliari che ne usufruiscono..

Le particelle 848 e 872 del F° 8 erano catastalmente ricadenti nel Comune di Saltara ora Comune di

Colli al Metauro Sez. Saltara.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di rispettivamente di piena proprietà di 1/2 più nuda proprietà di 1/2, 1/2 di usufrutto, in forza di denuncia di successione (dal 28/12/1997 fino al 02/04/2008), con atto stipulato il 28/12/1997. Il titolo è riferito solamente a particella 858 del F° 8.

La particella 858 del F° 8 era catastalmente ricadente nel Comune di Saltara ora Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara. Situazione generata in morte di *** DATO OSCURATO *** in data 28/12/1997.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 19/80** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di **COSTRUZIONE DI VILLETTE A SCHIERA**, presentata il 28/02/1980 con il n. Prot. 1036 di protocollo, rilasciata il 06/03/1980 con il n. 19/80 di protocollo, agibilità del 26/02/1983.

Nei documenti presenti nella pratica edilizia si cita la convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Saltara in data 28/10/1975 trascritta il 05/12/1975 al numero Reg. Part. 6059

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C1 - **RESIDENZIALE ESPANSIONE PRIVATA**. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il PRG vigente è quello del pregresso Comune di Saltara ora ricompreso nel Comune di Colli al Metauro.

Nelle N.T.A. le zone residenziali sono definite dall'art. 14 che detta le "NORME GENERALI" prescrivendo:

"1. Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza (R).

2. Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso terziarie (T), limitatamente a: esercizi di vicinato, laboratori artigianali di produzione e di servizio compatibili con il tessuto urbano in cui si collocano, attrezzature ricettive (TR), uffici privati, banche e agenzie bancarie, studi professionali, studi medici e odontoiatrici nonché ambulatori e poliambulatori, artigianato di servizio a condizione che tale destinazione non rechi disturbi, rumori, esalazioni nocive e comunque non alteri le caratteristiche residenziali della zona.

3. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc. di volumetria, ai sensi della Legge 122/89 e successive modificazioni e integrazioni.

4. Nelle nuove costruzioni devono essere garantiti in ogni caso due posti macchina per ogni alloggio. Ogni singolo posto auto dovrà avere dimensioni minime di m 2,50 x 5,00. Qualora sia dimostrata l'impossibilità a reperire il secondo posto auto richiesto dalle presenti norme, l'Amministrazione Comunale potrà monetizzare, con apposito regolamento, il posto auto non realizzato, fermo restando il rispetto dei parametri di cui alla legge 122/89.

5. Per le quote di edificazione a carattere terziario é prescritta una quota di parcheggio di uso pubblico pari a 40 mq ogni 100 mq di superficie utile lorda, esclusi gli spazi di manovra. Questa quantità assolve anche le quantità di parcheggio privato di cui alla L. 122/89. I parcheggi privati ad uso pubblico possono non essere ceduti all'Amministrazione Comunale a condizione che venga garantito comunque l'uso pubblico e che non vengano recintati.

6. Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

7. Nelle zone B l'Amministrazione Comunale può consentire di costruire in allineamento ad altri edifici in deroga alle distanze specificate dal D.M. 02/04/1968 n° 1444 seguendo l'allineamento

prevalente degli edifici esistenti. Costituisce allineamento prevalente un gruppo di almeno 3 edifici per lato dell'edificio oggetto di Permesso di Costruire.

8. Nelle zone B in caso di interventi di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione dovrà essere garantito un coefficiente di permeabilità non inferiore al 20% della superficie fondiaria. Ai fini del calcolo della superficie permeabile i parcheggi semipermeabili verranno conteggiati al 50%.

9. Le zone residenziali si dividono in :

- Zone residenziali di completamento dei nuclei residenziali esistenti (zone B)
- Zone residenziali di espansione (zone C). "

A loro volta le ZONE DI ESPANSIONE C sono definite dall'art. 18.

Nel caso specifico le zone C.1 RESIDENZIALE ESPANSIONE PRIVATA (con Strumento Urbanistico Attuativo vigente) sono regolamentate dall'art. 19 che recita:

"1. In tali zone del Piano Regolatore Generale valgono le prescrizioni dello Strumento Urbanistico Attuativo in vigore. Qualora alla scadenza della validità dello Strumento Urbanistico Attuativo non siano realizzati completamente gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale potrà consentire una proroga non superiore a 3 anni, previa stipula di una nuova convenzione, per il completamento degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione. Non sono ammesse varianti allo strumento urbanistico attuativo che prevedano l'aumento delle volumetrie convenzionate.

2. Ad interventi edilizi conclusi in base alle disposizioni dello Strumento Urbanistico Attuativo e ad avvenuta cessione delle aree e delle opere all'Amministrazione Comunale e/o agli enti gestori le reti infrastrutturali, l'area oggetto di strumento urbanistico attuativo sarà disciplinata dalle norme relative alle zone B2 come definite dalle presenti norme tecniche di attuazione."

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenze nelle posizioni e dimensioni di aperture esterne e interne, differenze nelle tramezzature e di una altezza interna, scala interna con accesso alla soffitta non riportata in progetto autorizzato, scala esterna nel muro di contenimento scivolo garage.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 8/12 mesi.

Si premette che i rilievi metrici eseguiti durante il sopralluogo peritale sono stati effettuati secondo quanto reso possibile dalla presenza di mobilia. Nello specifico, sono state rilevate le seguenti difformità. Rispetto al progetto autorizzato con Concessione Edilizia n° 19/80 del 06/03/1980: - al piano seminterrato si sono riscontrate modeste difformità relative alla posizione e dimensione delle aperture esterne e di un'apertura interna e all'altezza interna che rientrano comunque nelle tolleranze previste dal DPR 380/2001 e s.m.i. e dalla Legge Regione Marche n° 17/2015 art. 9-bis comma 2 essendo stata rilasciata autorizzazione di abitabilità previe ispezioni d'ufficio; si è notato inoltre che nel tempo c'è stata una sostituzione della caldaia e del tipo di alimentazione (da gasolio a gas metano); - al piano terra si sono riscontrate modeste difformità di tramezzature interne e aperture che rientrano comunque nelle tolleranze previste dal DPR 380/2001 e s.m.i. e dalla Legge Regione Marche n° 17/2015; sempre al piano terra, sul retro del fabbricato, in adiacenza allo scivolo carrabile lato Nord/Ovest si è riscontrata la presenza di una scaletta esterna in muratura inserita nel muro di contenimento per l'accesso al frustolo di terreno sopraelevato; - al piano primo si sono riscontrate modeste difformità sulle murature interne e sulle aperture; l'apertura di accesso ad un piccolo vano posto tra due camere risulta spostata in posizione diversa rispetto al progetto approvato ed è stata realizzata una scala di accesso al piano secondo (soffitta); il piano secondo (soffitta) non è stato

indicato nelle piante di progetto ma solo nel grafico di sezione, quindi senza collegamenti diretti con il piano primo. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica di sanatoria ordinaria tramite richiesta di SCIA/CILA in sanatoria per opere difformi dal progetto autorizzato previa verifica dei parametri previsti dalle norme di piano regolatore/regolamento edilizio nonché previa verifica delle tolleranze previste ai sensi degli articoli 34 bis ("Tolleranze Costruttive") e 34-ter ("Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo") del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 9-bis ("Tolleranze") della Legge Regione Marche n° 17/2015. La pratica, con presentazione di elaborati grafici e di calcolo che rappresentino nel dettaglio le comparazioni degli indici e dei parametri urbanistici, ove necessario, con lo stato di fatto e la situazione statico-sismica derivata, dovrà essere preliminarmente concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale in quanto alcune opere difformi potrebbero dover essere ripristinate/modificate. Per quanto sopra, data la situazione complessiva, al fine di procedere con la stima del bene immobiliare, si calcolerà, in via generale, la percentuale di spesa prevedibile per i ripristini parziali o totali di tutte le opere difformi dall'ultimo stato autorizzato, per le pratiche tecniche, certificazioni, sanzioni - che dovranno essere determinate dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale -, per costi accessori (IVA, contributi, diritti, bolli, ecc.) e quant'altro necessario. Quindi per i costi di regolarizzazione inerenti al presente punto 8.1. conformità edilizia, si ritiene di applicare una percentuale riduttiva del 10% sul valore.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si premette che durante il sopralluogo peritale i rilievi metrici sono stati eseguiti per quanto possibile. Nello specifico: al piano seminterrato dovranno essere corrette le difformità in planimetria catastale relative alla posizione e dimensione delle aperture esterne e di un'apertura interna e all'altezza interna; al piano terra dovranno essere corrette difformità di tramezzature interne e aperture; al piano primo dovranno essere corrette difformità sulle murature interne e sulle aperture ed eventualmente apportare modifiche alla scala di accesso al piano soffitta secondo quanto sarà determinato in sede di procedura di accertamento di conformità come riportato al precedente punto 8.1; al piano secondo (soffitta) dovranno essere inseriti graficamente - con linea tratteggiata - i due lucernari presenti sulla copertura ed eventualmente apportare modifiche alla scala di accesso dal piano primo secondo quanto sarà determinato in sede di procedura di accertamento di conformità come riportato al precedente punto 8.1.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni dopo la regolarizzazione della situazione edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione, mediante procedura Docfa, di variazione della planimetria catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLLI AL METAURO VIA GUBBIO 6, FRAZIONE CALCINELLI

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a COLLI AL METAURO Via Gubbio 6, frazione Calcinelli, della superficie commerciale di **150,32** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da un fabbricato residenziale e precisamente da una villetta a schiera, con scoperti esclusivi, sita in Comune di Colli al Metauro (PU), frazione Calcinelli, Via Gubbio n° 6, facente parte di una delle due stecche di villette a schiera edificate con Concessione Edilizia n° 19/80 del 06/03/1980, anche come riportato nei capitoli su situazione e conformità edilizia (ai quali si rimanda per complemento delle informazioni) ciascuna su proprio lotto di pertinenza.

Il complesso edilizio è sito in zona residenziale periferica mista, per la presenza di limitrofe zone agricole.

Il fabbricato oggetto di stima è in posizione centrale nel blocco prospiciente Via Gubbio, composto da 5 villette, ed è composto da un piano seminterrato e tre piani fuori terra dei quali l'ultimo è sottotetto. In corrispondenza del prospetto principale, le villette del blocco prospiciente Via Gubbio dispongono di scoperti di pertinenza, delimitati da muretti di recinzione, confinanti con il marciapiede posto lungo detta strada; sulle recinzioni sono posti i varchi pedonali, indipendenti per ogni unità immobiliare, per consentire, tramite percorso sui rispettivi scoperti di pertinenza, gli accessi alle abitazioni.

Dal lato opposto, sul prospetto retro del blocco, è presente uno scivolo carrabile con relativi spazi di manovra, con entrata dall'ortogonale Via Villafranca, per consentire l'accesso ai garage posti al piano seminterrato. Come esposto ai capitoli precedenti, si evidenzia che lo scivolo carrabile e i relativi spazi di manovra risultano di proprietà indivisa a tutti i proprietari delle unità immobiliari che ne usufruiscono.

Il fabbricato è collegato alle reti di servizio pubbliche del gas metano, dell'acquedotto, della fognatura e dell'energia elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 858 (catasto fabbricati), scheda prot. 6875 del 13/12/1985, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GUBBIO, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 9/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 9/2018)

Coerenze: Via Gubbio; fabbricato residenziale e scoperto esclusivo di proprietà di terzi (distinto al C.F. al F° 8 particella 859 ai piani S1-T-1-2); fabbricato residenziale e scoperto esclusivo di proprietà di terzi (distinto al C.F. al F° 8 particella 1087 ai piani S1-T-1-2); scivolo/spazio di manovra comune (distinto al C.F. al F° 8 particella 848 al piano S1).

l'immobile attuale distinto catastalmente al Comune di Colli al Metauro Sez. Saltara F° 8 particella 858 a seguito della variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 9/03/2018 Legge. Reg. 29 del 07/12/2016, sopra richiamata, è stato trasferito dal Comune di Saltara al Comune di Colli al Metauro Sezione Saltara.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

COLLEGAMENTI

autobus distante 350 m circa
 superstrada distante 750 m circa
 autostrada distante 13 Km circa
 ferrovia distante 16 Km circa
 aeroporto distante 14 Km circa
 porto distante 17 Km circa

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come già accennato, l'unità immobiliare oggetto di valutazione è disposta su tre piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato, di cui il terzo piano fuori terra avente caratteristiche di sottotetto.

L'accesso indipendente all'abitazione da Via Gubbio avviene tramite percorso sullo scoperto esclusivo posto in corrispondenza del prospetto principale del fabbricato e confinante con il marciapiede limitrofo a detta Via Gubbio dal quale è separato da muretto e recinzione sul quale è aperto il varco pedonale protetto da cancello metallico dotato di apertura elettrica.

Dallo scoperto esclusivo mantenuto a giardino, salendo su un terrazzo/pianerottolo esterno si accede direttamente all'appartamento posto a quota rialzata dal piano giardino.

Al piano terra (rialzato) (della superficie lorda di mq 53,25 ca.) trovano posto il vano unico adibito a ingresso e soggiorno sul lato strada a Sud/Est, la scala in posizione centrale che sale ai piani superiori e scende al piano seminterrato, la cucina posta in corrispondenza del lato retro Nord/Ovest. Sul piano, oltre al pianerottolo esterno di accesso, trova posto anche un balcone sul retro al quale si accede dalla cucina.

Il piano primo (della superficie lorda di mq 54,30 ca.) è suddiviso in un disimpegno, un bagno – dotato di vasca, lavabo, bidet e vaso – e tre camere; da una delle camere, quella posta all'estremo Ovest, si accede ad un piccolo vano dove imboccare la seconda rampa di scale realizzata per accedere al superiore piano terzo/sottotetto. Anche il piano primo è dotato di terrazzi che corrono lungo entrambe le facciate libere.

Il sottotetto è allo stato grezzo e si compone di un unico vano dotato di lucernari; l'altezza interna massima al colmo è di m 2,00.

Dalla cucina al piano terra, scendendo una ulteriore rampa di scale, si arriva direttamente al piano seminterrato destinato a garage e dove è presente anche un servizio igienico, con porta d'ingresso dall'interno del garage, e un piccolo locale, con ingresso dall'esterno, dove è installata la caldaia autonoma a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Secondo quanto rilevato dai progetti depositati, l'edificio ha struttura verticale in muratura portante su fondazioni continue e solai interpiano in latero-cemento con elementi prefabbricati.

Ad eccezione della soffitta che è allo stato grezzo, il resto dell'unità ha pareti intonacate e tinteggiate.

Il piano terra ha pavimenti in ceramica; il piano primo ha pavimenti in parquet ad eccezione del bagno; entrambi i bagni – al piano primo e al piano seminterrato – sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica; la cucina è parzialmente rivestita con piastrelle in ceramica; le scale dal piano seminterrato al piano primo sono rivestite in pietra Trani; il garage ha pavimento in battuto di cemento e su una porzione è stato applicato un laminato effetto legno.

I terrazzi hanno parapetto in muratura con sovrastante corrimano metallico a barra e sono pavimentati in ceramica antigeliva.

Le porte interne sono in legno tamburato. Il portone d'ingresso dell'appartamento è in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice con sistema oscurante/di protezione costituito da tapparelle in PVC.

In tutti i vani abitativi e nel bagno del piano seminterrato sono installati radiatori in alluminio riscaldati dalla caldaia autonoma a gas metano collocata nel piccolo locale al piano seminterrato con accesso dall'esterno; questo locale è chiuso da portoncino metallico.

Anche il garage ha portone basculante metallico.

Come già accennato, lo scivolo carrabile, con relativi spazi di manovra per consentire l'accesso ai garage posti al piano seminterrato, ha entrata dall'ortogonale Via Villafranca e costeggia il prospetto retro, lato Nord/Ovest, della stecca di villette. Come esposto ai capitoli precedenti, tali spazi sono distinti catastalmente come altre unità immobiliari e risultano di proprietà indivisa a tutti i proprietari delle unità immobiliari che ne usufruiscono.

Oltre ai beni sopra descritti, l'oggetto del pignoramento comprende anche un piccolo appezzamento di terreno distaccato, ubicato in aderenza allo scivolo sul lato Nord/Ovest. Tale piccola porzione fa parte di una striscia di terreno destinato a verde suddivisa tra alcuni dei proprietari delle unità abitative. La porzione di terreno oggetto di stima è posta alla quota del piano stradale della vicina Via Villafranca, ma poiché l'accesso avviene dallo scivolo che scende al piano seminterrato dei garage, per raggiungerla è stata edificata una rampa di 8 scalini - inserita nel muro di contenimento del terreno e ricadente all'interno della superficie del frustolo pignorato - per la quale non è dato sapere se viene utilizzata anche dagli altri proprietari per l'accesso ai loro appezzamenti di terreno. Al momento del sopralluogo il frustolo oggetto di esecuzione era incolto. La porzione è distinta catastalmente come altre unità immobiliari.

Lo scivolo e i relativi spazi di manovra al piano seminterrato hanno superficie catastale complessiva di mq 252,00 e saranno computati al paragrafo "ACCESSORI" del presente lotto 3.

Il piccolo appezzamento di terreno separato ha superficie catastale complessiva di mq 35,00 e sarà computato al paragrafo "ACCESSORI" del presente lotto 3.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti

nella media 

fondazioni: continue. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti

nella media 

solai: solaio misto latero-cemento con travetti prefabbricati. dati ricavati dai progetti edilizi rinvenuti

nella media 

scale interne: a rampa unica realizzate in cemento armato

nella media 

copertura: a falde costruita in solaio misto in latero-cemento

nella media 

balconi: costruiti in cemento armato

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

scale: centrale con rivestimento in pietra Trani

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in ceramica - parquet - battuto di cemento

nella media 

rivestimento interno: posto in cucina - bagni realizzato in piastrelle in ceramica

nella media 

infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato

nella media 

infissi esterni: ante a battente realizzati in legno e

nella media 

vetro singolo

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento tinteggiato e porzioni in muratura faccia a vista

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media 

cancello: anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica

al di sotto della media 

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: da verificare

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a da rete pubblica conformità: da verificare

nella media 

fognatura: con recapito in collettore o rete comunale conformità: da verificare

nella media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare

nella 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
Piano terra - VANI ABITATIVI	53,25	x	100 %	=	53,25
Piano terra - BALCONI	14,25	x	30 %	=	4,28
Piano terra - SCOPERTO DI PERTINENZA	28,80	x	10 %	=	2,88
Piano seminterrato - GARAGE E VANI ACCESSORI	57,30	x	50 %	=	28,65
Piano primo - VANI ABITATIVI	54,30	x	100 %	=	54,30
Piano primo - BALCONI	13,20	x	30 %	=	3,96
Piano secondo - SOFFITTA (h> 1,50 m)	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	233,10				150,32

ACCESSORI:

altro terreno, composto da scivolo e spazio di manovra.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 848 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / Cl. 2, superficie 190, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 07/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 1/2018).
Coerenze: piano seminterrato di villette a schiera (distinte al F° 8 Part. 873 - 859 - 858 - 1087) - terrapieno aree verdi private (distinte al F° 8 Part. 854 - 853 - 850) - salvo altri.
L'elenco completo degli intestatari è il seguente: *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8 particella 872 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / Cl. 4, superficie 62, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 07/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 1/2018).
Coerenze: piano seminterrato di villetta a schiera (distinta al F° 8 Part. 873) - terrapieno aree verdi private (distinte al F° 8 Part. 854 - 871 - 870) - Via Villafranca - salvo altri.
L'elenco completo degli intestatari è il seguente: *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di scivolo e spazio di manovra comuni per l'accesso ai garage del piano seminterrato. Come esposto ai capitoli precedenti, tali spazi sono distinti catastalmente come altre unità immobiliari e risultano in proprietà indivisa a tutti i proprietari delle unità immobiliari che ne usufruiscono. Si ribadisce che le intestazioni catastali delle particelle 848 e 872 non risultano perfezionate, mediante una bonifica degli identificativi, a seguito della riunione di usufrutto come già segnalato nel capitolo 6 "ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI". L'accesso allo scivolo avviene da Via Villafranca.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
scivolo e spazio di manovra condominiali (superficie rapportata alla quota di proprietà)	31,50	x	5 %	=	1,58
Totale:	31,50				1,58

altro terreno, composto da piccolo appezzamento.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 871 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / Cl. 4, superficie 15, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 07/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 1/2018).
Coerenze: scivolo per accesso ai garage del piano seminterrato (distinto al F° 8 Part. 872) - aree verdi private (distinte al F° 8 Part. 870 - 854) - salvo altri.
- foglio 8 particella 854 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR / Cl. 2, superficie 20, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 07/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 1/2018).
Coerenze: scivolo per accesso ai garage del piano seminterrato (distinto al F° 8 Part. 848) - aree verdi private (distinte al F° 8 Part. 853 - 871) - salvo altri.

Trattasi di piccolo appezzamento ricavato su terrapieno a ridosso del muro di contenimento adiacente allo scivolo a servizio dei garage. Si ribadisce che le intestazioni catastali delle particelle 854 e 871

non risultano perfezionate, mediante una bonifica degli identificativi, a seguito della riunione di usufrutto come già segnalato nel capitolo 6 "ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI".

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piccolo appezzamento	35,00	x	5 %	=	1,75
Totale:	35,00				1,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il criterio di misurazione della consistenza reale si adotterà la superficie esterna lorda (SEL) utilizzando le misure grafiche ricavate dalla mappa catastale, della planimetria catastale e con le misurazioni che è stato possibile prendere sul posto.

La superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.); la superficie dei vani aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo.

Per quanto riguarda il terreno staccato destinato a pertinenza esclusiva e distinto catastalmente al F° 8 particelle 854 e 871 la superficie commerciale sarà pari alla superficie catastale di mq 35,00 omogeneizzata con la percentuale del 5%.

Per quanto riguarda il terreno destinato a scivolo carrabile e spazi di manovra al piano seminterrato, intestato a più proprietari, distinto catastalmente al F° 8 particelle 848 e 872 la superficie commerciale sarà pari alla superficie catastale di mq 252,00 rapportata a mq 31,50 secondo la quota di 2/16 di proprietà dell'esecutata e omogeneizzata con la percentuale del 5%.

Sviluppo valutazione.

Si procederà utilizzando il metodo sintetico-comparativo che consiste, in sostanza, in una raccolta di dati relativi a prezzi formatisi sul mercato, riguardanti beni paragonabili a quello oggetto di valutazione, e in una successiva comparazione del bene con la seriazione statistica reperita.

Si procederà quindi a determinare il più probabile valore sulla base dei valori medi attuali di compravendita di immobili residenziali ricadenti nella zona di ubicazione del bene da stimare, ricavati da banche dati ufficiali riferite alla provincia di Pesaro e Urbino.

Il bene oggetto di stima è sito in località Saltara, zona Calcinelli.

Esaminando la banca dati fornita dal sito borsinoimmobiliare.it, si ricava che i prezzi per abitazioni in stabili di qualità ricompresa nella fascia media di zona, posti in località Calcinelli di Saltara, variano da un minimo di €/mq 803,00 ad un massimo di €/mq 1.152,00.

Da quanto emerge dalla banca dati della FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino, nel Comune di Colli al Metauro, zona Calcinelli, i valori riferiti a compravendite di immobili abitabili sono indicati tra un minimo di €/mq 700,00 e un massimo di €/mq 1.100,00.

Considerando pertanto il valore medio unitario di €/mq 938,00 e tenuto conto dello sconto medio praticato durante le trattative di mercato, rispetto alle richieste iniziali del venditore, secondo statistiche prodotte dalla Banca d'Italia (sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia - 4° trimestre 2024), si ritiene congruo assumere, in via prudenziale, il valore unitario di €/mq. 850,00.

Pertanto, data la superficie commerciale calcolata di mq. 153,64, si avrà: €/mq. 850,00 * mq. 153,64 = €. 130.594,00.

Tale valore si intende a muri vuoti (esclusi mobili ed arredamenti).

Sul valore di stima sopra ricavato si prevede l'applicazione della percentuale riduttiva del 10% per i costi di regolarizzazione della conformità edilizia di cui al precedente punto 8.1.

Essendo l'unità immobiliare attualmente locata con contratto di affitto con canone libero e durata anni 4+4 attualmente rinnovato tacitamente, si applicherà una svalutazione in considerazione che gli immobili locati, anche se a fitto libero e remunerativo, scontano un ribasso nella quotazione di mercato dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità che restringe la cerchia della domanda; la percentuale di ribasso da applicare per abitazioni locate con contratto di questo tipo è pari al 25% (fonte: "Consulente Immobiliare – Ed. Il Sole24Ore").

In via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, è prevista l'applicazione di una percentuale riduttiva del 10% a garanzia di eventuali vizi, inserita nel capitolo finale "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.594,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costi di regolarizzazione conformità edilizia (punto 8.1)	-13.059,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.534,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.534,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Pesaro (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Colli al Metauro (PU), osservatori del mercato immobiliare borsinoimmobiliare.it, FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino

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	villetta a				
	schiera	150,32	3,32	117.534,60	117.534,60
	centrale				
				117.534,60 €	117.534,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si reputa possibile una comoda divisibilità per la quota di proprietà della ditta esecutata.

Riduzione del 25% per lo stato di occupazione:	€. 29.383,65
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.150,95

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 8.615,10
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:	€. 35,86
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.500,00

data 08/05/2025

il tecnico incaricato
Cristina Arduini