

Studio Tecnico
Geom. Ugili Paolo
Via Clementina, 46
60033 Chiaravalle (AN)

PERIZIA DI STIMA N.5

'DRIVE-BY'

██████████ – FALLIMENTO 47/2019
PALAZZO SIMONCELLI – LOC. SALTARA - COMUNE DI COLLI AL METAURO (PU)

FALLIMENTO : 47/2019

PROPRIETARIO : ██████████

Destinazione : RESIDENZIALE

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Comune: COLLI AL METAURO (PU)

Frazione Saltara - Via Monte Grappa n.12



DATA SOPRALLUOGO: 29/09/2021

DATA VALUTAZIONE: 20/10/2021

RIEPILOGO VALORI

Valore commerciale	Valore di pronto realizzo (ribasso di circa il 30%)
€ 150.000	€ 105.000

PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. Ugili Paolo, con studio tecnico in Via Clementina n. 46 – Chiaravalle (AN), iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 1971, è stato incaricato in data 09/09/2021 dal curatore Dott. Vitali Marcello, di redigere la presente relazione tecnico estimativa per la determinazione del valore commerciale attuale del bene in oggetto. Si specifica che la presente valutazione è redatta esclusivamente in base alla documentazione fornita ed al solo sopralluogo esterno del 29/09/2021, di cui si allega documentazione fotografica; segue pertanto che la valutazione si basa esclusivamente sulle destinazioni catastale e quanto accertato in sede di sopralluogo e successivi approfondimenti per quanto possibile da parte del sottoscritto; si specifica che l'incarico non prevede alcun approfondimento urbanistico ed accesso agli atti presso i pubblici uffici.

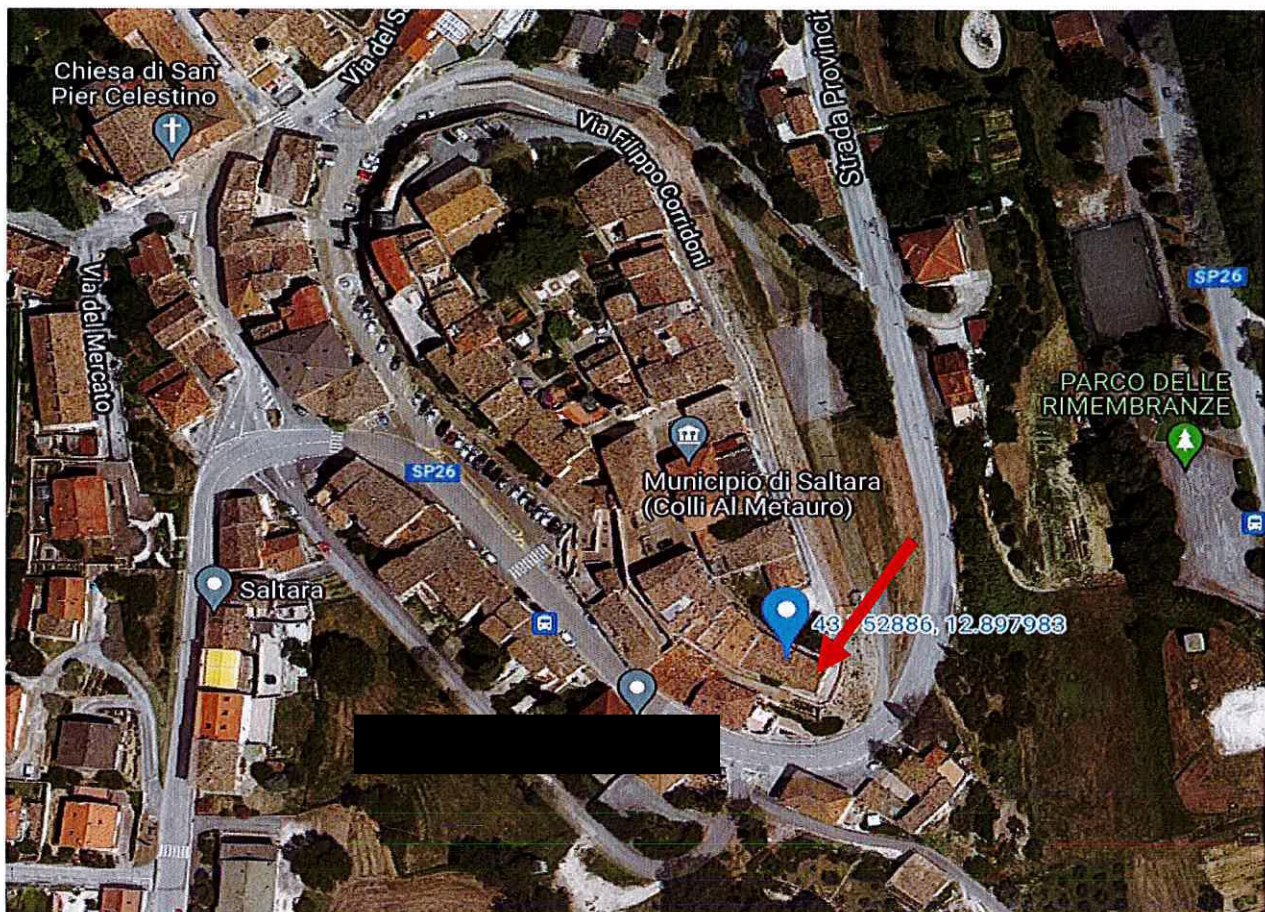
CARATTERISTICHE DELLA LOCALITA'

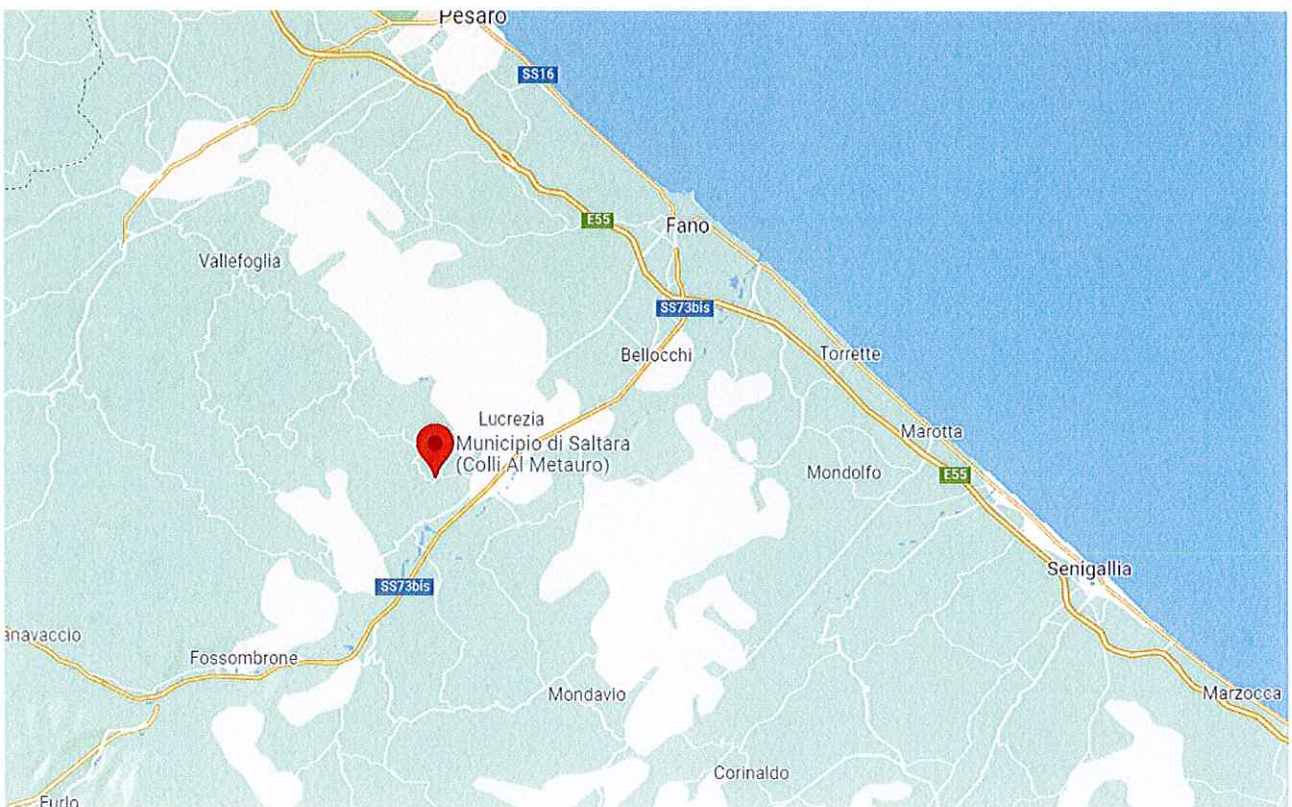
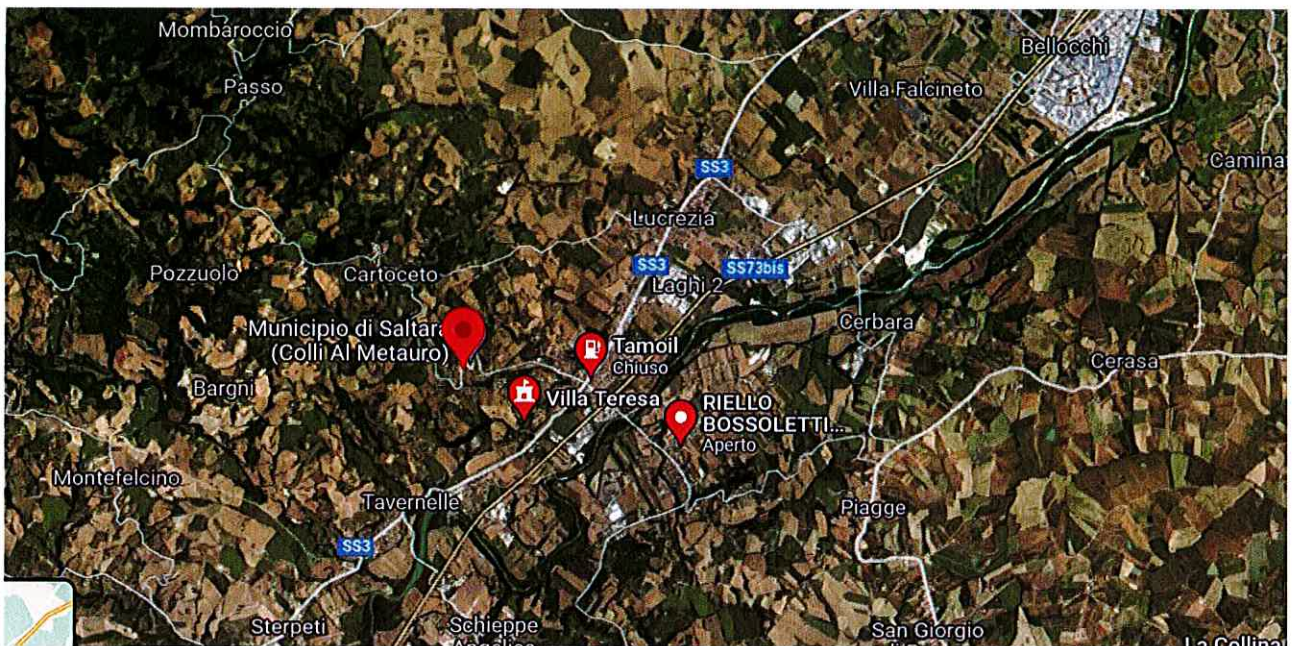
Il bene oggetto della presente valutazione è costituito da un palazzo storico, sito nel centro storico di Saltara (PU), Via Monte Grappa n.12. Trattasi di un piccolo centro storico circondato da una caratteristica cinta muraria oltre che da stretti vicoli, tali da limitarne l'accessibilità.

L'immobile dista circa 17-18 km da Fano e dal mare raggiungibile tramite Via Flaminia; a circa 2 km si trova la frazione di Calcinelli dove è possibile rintracciare attività industriali. Servizi ed infrastrutture sono rintracciabili nel raggio di qualche chilometro.

Per maggiori dettagli riferirsi all'individuazione aerofotogrammetrica di seguito riportata.

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA

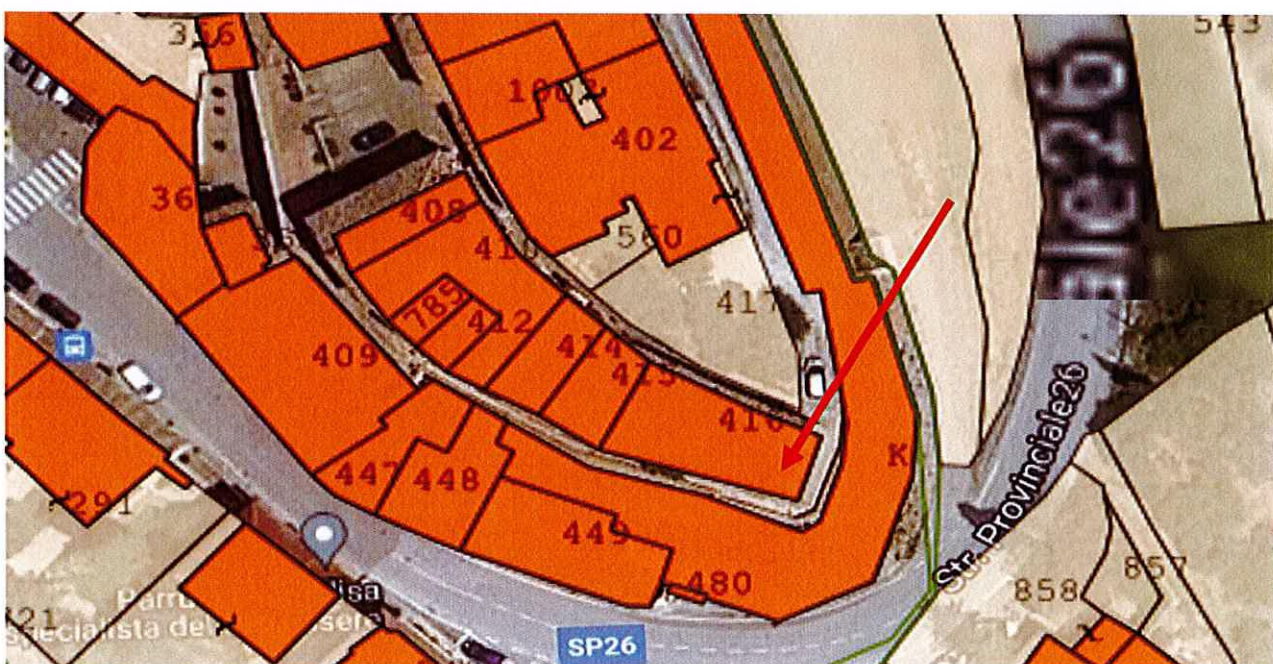




DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

Oggetto della presente perizia è un palazzo storico, sito nel centro storico di Saltara (PU), Via Monte Grappa n.12, lungo le mura. La costruzione si sviluppa su 3 piani fuori terra e risulta suddiviso catastalmente in 4 u.i. distinte al fg. 2 mapp. 416 sub. 5, 6, 7 e 8. Già da un sopralluogo esterno risulta che le condizioni manutentive complessive siano da ritenersi complessivamente scarse, con una forte necessità di un intervento urgente di manutenzione straordinaria; dall'esterno lo stabile sembrerebbe non abitato.

Per una migliore identificazione riferirsi allo stralcio dell'estratto di mappa di seguito riportato:



STUDIO TECNICO Geom. Ugili Paolo Via Clementina, 46 - 60033 Chiaravalle (AN)
Tel/Fax 071.7450361 - Cell 347.4180130 - e-mail: paolo.ugili@gmail.com

FUNGIBILITA' DELL'IMMOBILE

In considerazione del tessuto locale, il sottoscritto ritiene la destinazione residenziale sia la più appetibile e sicuramente quella che si presta meglio per un utilizzo complessivo. In considerazione della destinazione, ubicazione, esposizione, tipologia di edificio, grado di finitura, stato manutentivo (per quanto è stato possibile rilevare esternamente in sede di sopralluogo) e quant'altro riportato sulla presente, si ritiene che l'immobile possieda complessivamente uno scarso grado di fungibilità.

SUPERFICIE COMMERCIALE

In considerazione che la presente valutazione è redatta in modalità "DRIVE-BY", senza alcun sopralluogo interno e rilievo, segue pertanto che le consistenze delle u.i. sono riprese dalla visura catastale alla voce superficie catastale.

Seguono le superfici commerciali di ciascuna u.i. oggetto di valutazione:

FG.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE	SUP. COMM.LE MQ
2	416	5	ABITAZIONE	107
2	416	6	ABITAZIONE	47
2	416	7	ABITAZIONE	75
2	416	8	ABITAZIONE	106
TOTALE MQ.				335

CERTIFICAZIONI IMPIANTI EX L. 46/90

Non è stata messa a disposizione dello scrivente nessun tipo di documentazione relativa agli impianti.

Si presume che siano presenti i seguenti impianti:

- ☒ Impianto elettrico
- ☒ Impianto idraulico
- ☒ Impianto riscaldamento

NECESSITA' DI ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA **(D.lgs 29/12/2006 n. 311)**

SI

DATI CENSUARI

CATASTO TERRENI: Comune COLLI AL METAURO – SEZ. SALTARA (PU)				
Foglio	Mappale	Superficie MQ	Redd. Dom.	Redd. Agr.
2	416	157	Ente urbano	Ente urbano

CATASTO FABBRICATI: Comune COLLI AL METAURO – SEZ. SALTARA (PU)									
Foglio	Map	Sub	Via	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	R.C.
2	416	5	Via Monte Grappa, 12	T 1	A/4	3	6 vani	107 mq	€. 210,71
2	416	6	Via Monte Grappa, 12	1	A/4	3	3 vani	47 mq	€. 105,36
2	416	7	Via Monte Grappa, 12	T 1	A/4	3	4,5 vani	75 mq	€. 158,04
2	416	8	Via Monte Grappa, 12	T 1	A/4	3	6,5 vani	106 mq	€. 228,27

La documentazione catastale
alla reale consistenza dell'immobile.

Non si attesta

Eventuali commenti **La presente tipologia di perizia non richiede tale attestazione**

PROVENIENZA

Da visura catastale risulta che il bene è di proprietà della Ditta

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

- **Autorizzazioni edilizie**
(documento non fornito)
- **Certificato di agibilità/abitabilità**
(documento non fornito)

Visti i documenti tecnici,

☐

**Non si
attesta**

Non è stato richiesto l'accesso agli atti presso il Comune, per cui la presente relazione
NON costituisce verifica della conformità edilizia dell'immobile.

VINCOLI E CONVENZIONI

Vincoli di ogni genere, gravami ed oneri pendenti:

☒ Immobile **NON compreso** in un regolamento condominiale

☒ **Immobile attualmente NON occupato**
(la presente tipologia di perizia non richiede tale verifica)

GIUDIZIO TECNICO SULLA COMMERCIALIZITA'

ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE/SVALUTAZIONE

(in funzione di ubicazione, dimensioni, specificità, ecc.)

ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE:

- Palazzo storico ubicato all'interno del nucleo di Saltara;
- Buona esposizione/posizione.

ELEMENTI DI SVALUTAZIONE

- Mancanza di informazioni e documentazione dovute anche al tipo di incarico senza sopralluogo interno;
- Fabbriato in condizioni manutentive complessivamente scarse;
- Scarsa accessibilità dovuta ai vicoli stretti del centro storico;
- La precarietà che ancora contraddistingue in mercato immobiliare. Infatti se da un lato sia nel corso degli ultimi anni si sono manifestate le prime avvisaglie di una lenta ripresa (unita a timidi segnali di risveglio dell'economia del paese) è altrettanto vero che i tempi della svolta potrebbero dilatarsi con il rischio anche di impreviste battute d'arresto anche alla luce degli ultimi aumenti dello spread che potrebbero portare in tempi brevi a una risalita dei tassi dei mutui e una contrazione del credito da parte delle banche. Comunque ad oggi i segnali di ripresa hanno riguardato più che altro il numero delle compravendite mentre i prezzi sono, seppure in maniera contenuta, ancora in flessione o nella migliore delle ipotesi invariati. Questa situazione di incertezza ovviamente va ad interferire con eventuali trattative in quanto i potenziali acquirenti tenderanno sempre e comunque a proporre delle offerte inferiori (a volte anche in maniera significativa) al valore richiesto anche se stimato con riferimento alle quotazioni minime di mercato cercando di massimizzare future plusvalenze.

Per le sopra descritte caratteristiche, pur senza aver effettuato un sopralluogo interno, si ritiene che all'immobile oggetto di valutazione si possa comunque attribuire comunque nel complesso un grado di valorizzazione scarso.

VALORE DI MERCATO

Preliminarmente si ricorda che in base alla specifica normativa per **Valore di Mercato** si intende *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggetto a costrizioni”*

Ciò premesso la ricerca del valore di mercato dell'immobile oggetto della presente valutazione è stata basata sulla considerazione che il bene è ordinario sul mercato immobiliare di zona nel senso che è possibile riscontrare nella zona limitrofa la presenza di unità immobiliari con caratteristiche simili che sono state oggetto nel medio periodo di compravendita o che sono attualmente offerte in vendita.

La valutazione è stata condotta utilizzando il procedimento diretto e/o sintetico comparativo.

PROCEDIMENTO DIRETTO E/O SINTETICO COMPARATIVO

Il sottoscritto per la determinazione del più probabile valore di mercato ha eseguito una consultazione dei dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (OMI) e quelli forniti dal sito del Borsino immobiliare.it. La mancanza di un sopralluogo interno e la carenza documentale, non consente, a parere dello scrivente, alcuna comparazione dettagliata con immobili simili e pertanto viene fatto riferimento a fonti istituzionali, quali Agenzia del territorio e Borsino Immobiliare, che sono ad indicare i valori di mercato specifici della zona di cui l'immobile oggetto di valutazione è parte; viene comunque allegata solo a titolo di riscontro di massima una proposta di vendita di una casa unifamiliare da ristrutturare.

Per comodità di consultazione sono di seguito riportate le varie fonti da cui sono stati ricavati ed analizzati i dati, suddivise per paragrafi:

1.QUOTAZIONI OMI

2.QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

3.SOMMARIO

1.QUOTAZIONI OMI

Le quotazioni OMI del secondo semestre 2020 relative alla zona di riferimento ' B1' riporta i seguenti valori, come riscontrabile nell'allegato OMI:

TIPOLOGIA	Valore di mercato min. €/mq	Valore di mercato max. €/mq	Valore di mercato medio €/mq
ABITAZIONI CIVILI (stato normale)	950	1.400	1.175
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (stato normale)	800	1.200	1.000

Considerato lo stato dell'immobile per quanto visionato esternamente, la destinazione catastale oltre alla carenza documentale si ritiene opportuno adottare comunque il valore minimo per abitazioni di tipo economico da cui un **valore di riferimento OMI pari a 800 €/mq.**

Per i dettagli riferirsi all'allegato 'ALLEGATO OMI'.

2.QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

Le quotazioni del Borsino Immobiliare forniscono per la zona di riferimento i seguenti valori unitari:

TIPOLOGIA	Valore di mercato min. €/mq	Valore di mercato max. €/mq	Valore di mercato medio €/mq
ABITAZIONI 1a FASCIA	872	1.246	1.059
ABITAZIONI FASCIA MEDIA	763	1.141	952
ABITAZIONI 2a FASCIA	703	792	748

Considerato lo stato dell'immobile per quanto visionato esternamente, la destinazione catastale oltre alla carenza documentale si ritiene opportuno adottare comunque il valore minimo per ABITAZIONI 2ª FASCIA da cui un **valore di riferimento per il Borsino immobiliare pari a 703 €/mq.**

Per i dettagli riferirsi all'allegato 'ALLEGATO BORSINO IMMOBILIARE'.

4.SOMMARIO

Il valore commerciale unitario tiene in considerazione i seguenti valori di riferimento:

- valore commerciale unitario OMI adottato pari a € 800/mq
- valore commerciale unitario BORSINO IMMOBILIARE adottato pari a € 703/mq

segue un valore medio pari a circa € 750/mq; in considerazione dello stato manutentivo rilevato si ritiene opportuno adottare un coefficiente ponderativo pari al 60%; segue un **valore di mercato unitario di riferimento pari a 450 €/mq.**

Ulteriore riscontro è dato dalla proposta di vendita per € 110.000 di una casa unifamiliare da ristrutturare ubicata nel paese di Saltara e composta da 180 mq di fabbricato, 40 mq di locali accessori e 1.100 mq di terreno con potenziale edificatorio per sopraelevazione; applicando gli opportuni coefficienti ponderativi (100% per l'abitazione, 40% per gli accessori e 5% per il terreno) segue una superficie commerciale di circa 250 mq. Segue, senza tener conto di una trattativa commerciale con conseguente probabile sconto, un valore unitario di circa 440 €/mq, valore in linea con l'immobile oggetto di valutazione.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Il valore commerciale attuale è determinato dal prodotto della superficie commerciale moltiplicata per il valore commerciale unitario sopra riportato.

Segue:

DESTINAZIONE	SUP. COMM.LE MQ	VALORE COMM.LE UNIT. €/MQ	VALORE COMM.LE
Palazzo SIMONCELLI	335	450	€ 150.750

arrotondato a € 150.000

Segue dettaglio:

FG.	MAPP.	SUB.	DESTINAZIONE	SUP. COMM.LE MQ	VALORE COMM.LE UNIT. €/MQ	VALORE COMM.LE
2	416	5	ABITAZIONE	107	450	48.150 €
2	416	6	ABITAZIONE	47	450	21.150 €
2	416	7	ABITAZIONE	75	450	33.750 €
2	416	8	ABITAZIONE	106	450	47.700 €

TOTALE

150.750 €

VALORE DI PRONTO REALIZZO

In linea generale per Valore di realizzo si intende un valore di mercato condizionato da alcune assunzioni in quanto il trasferimento dell'immobile avviene a delle condizioni non conformi a quelle che definiscono il Valore di Mercato

In particolare viene previsto che la vendita debba avvenire entro un tempo massimo di sei mesi con la conseguenza che prezzo potrebbe non essere adeguato stante la necessità del venditore di giungere a concludere la compravendita in un lasso di tempo ridotto senza poter attendere eventuali variazioni a lui favorevoli del mercato immobiliare e senza che sia stata fatta una adeguata "promozione commerciale".

Nel caso in esame tenuto conto delle considerazioni sopra esposte in merito alla commerciabilità del bene si ritiene di applicare, anche in via cautelativa per il mancato sopralluogo, una riduzione di circa il 30% rispetto al prezzo di mercato come sopra determinato.

RIEPILOGO VALORI ALLO STATO ATTUALE	
Valore commerciale	Valore di pronto realizzo (ribasso di circa il 30%)
€ 150.000	€ 105.000

Chiaravalle, lì 20/10/2021

 Il Tecnico
Geom. Ugili Paolo

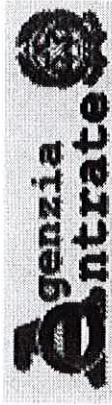


N=3100



E=21000

1 Particella: 416



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2021

Data: 22/09/2021 - Ora: 21.22.01 Fine
Visura n.: T386675 Pag: 1

Dati della richiesta			Comune di COLLI AL METAURO (Codice: M380A)									
			Sezione di SALTARA (Provincia di PESARO E URBINO)									
Catasto Terreni			Foglio: 2 Particella: 416									
Area di enti urbani e promiscui												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		Agrario		
1	2	416		-	ENTE URBANO	01 - 57						
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. 2/2018)												
Notifica		Partita					1					

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune M380 - Sezione A - SezUrb - Foglio 2 - Particella 416

Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Ufficio provinciale di Ancona - Territorio su Altro Ufficio
Ufficio Provinciale - Territorio

Comune di: COLLI AL METAURO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
COLLI AL METAURO		2	416		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.
1					
2					
3					
4					
5	via monte grappa	12	T-1		
6	via monte grappa	12	1		
7	via monte grappa	12	T-2		
8	via monte grappa	12	T-2		
9	via monte grappa	12	T-1		
10	via monte grappa	12	1-2		
					DESCRIZIONE
					SOPPRESSO
					SOPPRESSO
					SOPPRESSO
					SOPPRESSO
					ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
					ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
					ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
					ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
					B.C.N.C. (INGRESSO E SCALA) AI SUB. 5-6-7-8
					B.C.N.C. (DISIMPEGNO E SCALA) AI SUB. 7-8

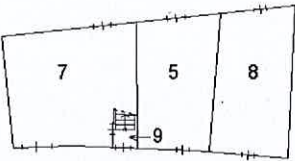
Visura ordinaria

Richiedente: UGILI PAOLO

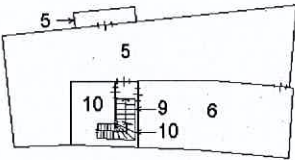
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Sadori Elvira Teresa	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Pesaro	N. 1349

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

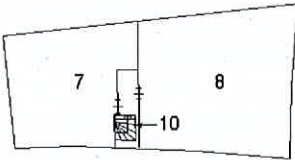
Comune di Saltara		Protocollo n. PS0323159 del 10/12/2007	
Sezione:	Foglio: 2	Particella: 416	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



PIANO TERRA

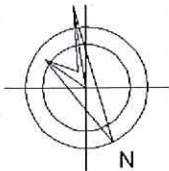


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2021 - Comune di Saltara (AN) - Sezione di Saltara (A) - Foglio: 2 Particella: 416 - Elaborato



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2021

Data: 22/09/2021 - Ora: 21.20.11

Segue

Visura n.: T386580 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di COLLI AL METAURO (Codice: M380) Provincia di PESARO E URBINO [REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di COLLI AL METAURO sezione di SALTARA(Codice M380A) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		2	330	5			A/2	1	12 vani	Totale: 372 m ² Totale escluse aree scoperte*: 370 m ²	Euro 743,70	VIA MAZZINI n. 1 piano: T-1-2; VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 8/2018)	
2		2	332	4			C/2	2	18 m ²	Totale: 22 m ²	Euro 61,36	VIA MAZZINI n. 1C piano: T; VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 8/2018)	
3		2	332	2			C/1	2	13 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 329,65	VIA MAZZINI n. 1B piano: T; VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 8/2018)	

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2021

Data: 22/09/2021 - Ora: 21.20.11
Visura n.: T386580 Pag: 2

Segue

4		2	332	3			C/2	2	22 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 74,99	VIA MAZZINI n. 1A piano: T; VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 8/2018)		
5		10	1	3			A/3	1	13 vani	Totale: 276 m ² Totale escluse aree scoperte**: 276 m ²	Euro 631,11	VIA PONTE METAURO n. 2 n. 4 n. 6 piano: T-1-2; VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 8/2018)	Notifica	
6		2	416	5			A/4	3	6 vani	Totale: 107 m ² Totale escluse aree scoperte**: 106 m ²	Euro 210,71	VIA MONTE GRAPPA n. 12 piano: T-1; VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 8/2018)	Annotazione	
7		2	416	6			A/4	3	3 vani	Totale: 47 m ² Totale escluse aree scoperte**: 47 m ²	Euro 105,36	VIA MONTE GRAPPA n. 12 piano: 1; VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 8/2018)	Annotazione	
8		2	416	7			A/4	3	4,5 vani	Totale: 75 m ² Totale escluse aree scoperte**: 75 m ²	Euro 158,04	VIA MONTE GRAPPA n. 12 piano: T-2; VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 8/2018)	Annotazione	



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2021

Data: 22/09/2021 - Ora: 21.20.11

Fine

Visura n.: T386580 Pag: 3

9	2	416	8	A/4	3	6,5 vani	Totale: 106 m ² Totale escluse aree scoperte**: 106 m ²	Euro 228,27	VIA MONTE GRAPPA n. 12 piano: T-2; VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 09/03/2018 LEGGE REG. 29 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Saltara H721; trasferito al comune di Colli Al Metauro sezione Saltara M380A. (n. 8/2018)	Annotazione
---	---	-----	---	-----	---	----------	--	-------------	---	-------------

Immobile 5: Notifica: effettuata il 18/05/2009 con prot. n. PS0066260/2009 del 07/04/09

Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 7: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 8: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 9: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 45 m² 53 Rendita: Euro 2.543,19

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/06/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/06/2019 Repertorio n.: 11788 Rogante: COLANGELI DARIO Sede: FANO Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 4476.1/2019)		(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 9

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. PS0323159 del 10/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Saltara**

Via Monte Grappa

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: **416**
Subalterno: 5

Compilata da:
Sadori Elvira Teresa

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. **Pesaro**

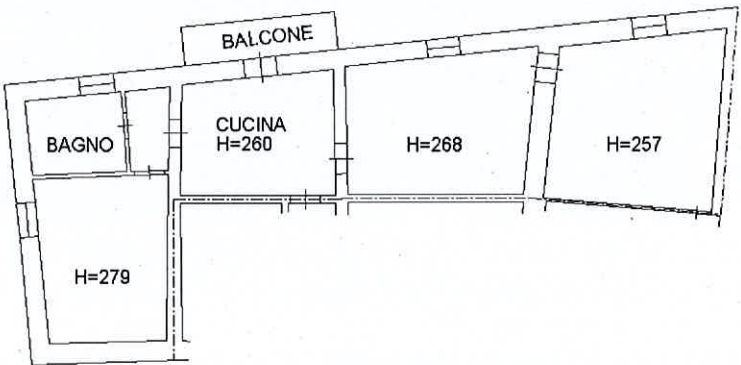
N. 1999

Scheda n. 1

Scala 1:200

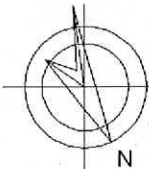


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2021 - Comune di COLLI AL METAURO(M380) - Sezione di SALTARA(A) - < Foglio: 2 Particella: 416 - Subalterno 5 >
VIA MONTE GRAPPA n. 12 piano: T-I;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. PS0323159 del 10/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Saltara**

Via Monte Grappa

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: **416**

Subalterno: 6

Compilata da:

Sadori Elvira Teresa

Iscritto all'albo:

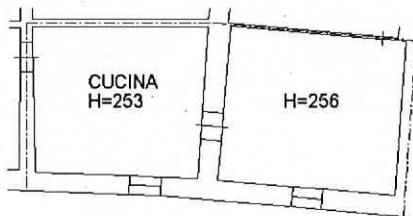
Geometri

Prov. **Pesaro**

N. 1049

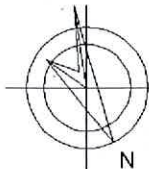
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2021 - Comune di COLLI AL METAURO(M380) - Sezione di SALTARA(A) - < Foglio: 2 Particella: 416 - Subalterno 6 >
VIA MONTE GRAPPA n. 12 piano: 1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. PS0323159 del 10/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Saltara**

Via Monte Grappa

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: **416**

Subalterno: 7

Compilata da:

Sadori Elvira Teresa

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. **Pesaro**

N. 1319

Scheda n. 1

Scala 1: 200

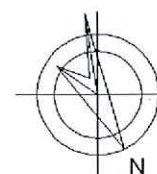


PIANO TERRA



PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2021 - Comune di COLLI AL METAURO(M380) - Sezione di SALTARA(A) - < Foglio: 2 Particella: 416 - Subalterno 7 >
VIA MONTE GRAPPA n. 12 piano: T-2;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pesaro

Dichiarazione protocollo n. PS0323159 del 10/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Saltara**

Via Monte Grappa

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: **416**
Subalterno: 8

Compilata da:
Sadori Elvira Teresa

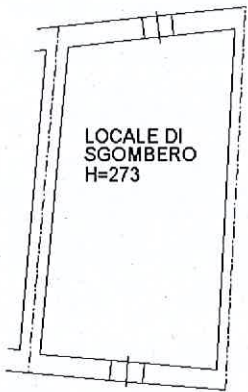
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. **Pesaro**

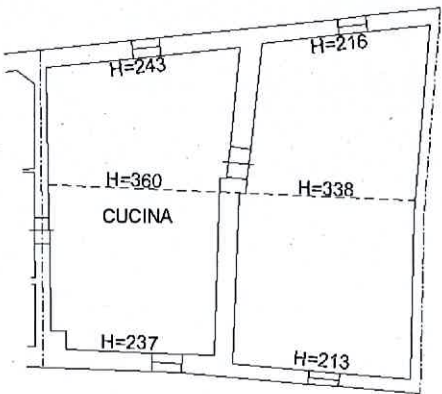
N. **1949**

Scheda n. **1**

Scala **1:200**

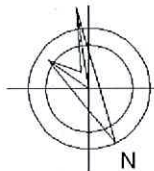


PIANO TERRA



PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2021 - Comune di COLLI AL METAURO(M380) - Sezione di SALTARA(A) - < Foglio: 2 Particella: 416 - Subalterno 8 >
VIA MONTE GRAPPA n. 12 piano: T-2;

SCHEDA PROPOSTA DI VENDITA DI CASA UNIFAMILIARE UBICATA NEL PAESE DI SALTARA

immobiliare.it

Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

PUBBLICA ANNUNCI Accedi

< Lista annunci >

< Precedente 1 di 80 Successivo >

SALVA NASCONDI



Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni.

CONTATTA



Arfa Mediazioni S.n.c.
Mostra Telefono

SEGNALA ANNUNCIO

 Villa unifamiliare Saltara, Colli al Metauro
Colli al Metauro • Saltara

€ 110.000  5+  180 m²  1 bagno

Troviamo il mutuo ideale per te. Ricevi una stima immediata >

Descrizione

CASA INDIPENDENTE IN VENDITA IN SALTARA A COLLI AL METAURO

Vendesi fabbricato residenziale unifamiliare costituito da due piani da ristrutturare per mq. 180 circa, posto in comune di Saltara, in ottima posizione in quanto l'immobile rimane in paese ma essendo una delle ultime abitazioni la posizione è tranquilla. Sono presenti un accessorio di mq. 40 e terreno edificabile di pertinenza di mq. 1100 che consente un eventuale sopraelevazione o ampliamento del fabbricato esistente. Trattasi di un fabbricato residenziale con accessori e scoperto in Comune di Saltara Via del Santuario 20. Il prezzo è trattabile.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	39055711-V_542 (55417606) - 07/10/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Villa unifamiliare
SUPERFICIE	180 m²
LOCALI	5+ locali, 1 bagno

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- ☒ Documentazione fotografica (sopralluogo esterno del 29/09/2021)
- ☒ Documentazione catastale
- ☒ Schede OMI, Borsino Immobiliare

ALLEGATO VALORI OMI



Seguici su:

Cerca

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: PESARO

Comune: COLU AL METAURO

Fascia/zona: Centrale/SALTARA CENTRO STORICO E FUORI LE MURA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1400	L	3,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	2,5	3,2	L

Novità → Nuova sezione compravendite con valori dichiarati.

COLLI AL METAURO (PU)
Centro Principale ▶ Saltara

❗ Ogni territorio comunale è suddiviso in: centro principale, frazioni o località ed aree non urbanizzate (case sparse). Nei grandi centri sono presenti anche delle ulteriori ripartizioni del centro principale (Circoscrizioni, Decenteramento Municipi). In questa sezione sono riportati i microdati della ripartizione comunale dove è ubicato l'immobile.

Abitanti centro principale	761
Numero edifici	224 (2,0% inutiliz.)
Abitanti per edificio	3,77
Edifici residenziali	90 %
Edifici produttivi-commerciali	8 %
N° abitazioni centro principale	409
Abitazioni inutilizzate o 2° case	26 %

Quotazioni zona ▶ Saltara Centrale

Posizione zona immobiliare

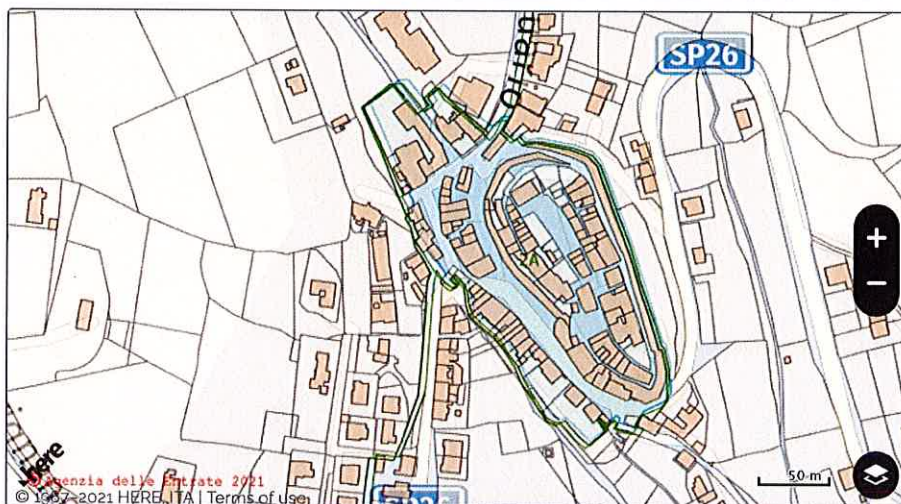
Tipologia prevalente

Nr. abitazioni in zona

Centro

Abitazioni civili

Dati visibili solo versione Pro



↑ Mappa catastale interattiva: muovendo il cursore cambiano i dati catastali ↑

☒ Perimetro
Fogli

☒ Area Particelle

☒ Sagoma Edifici

☒ Nr. Particelle

Vista Normale

Quotazioni della zona
Abitazioni e Ville
Uffici e Negozi
Box e Posti auto
Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA
 EURO / M²
QUOTAZIONI AFFITTO
 EURO / M² / MESE

Abitazioni 1^a Fascia
 (In stabili SUPERIORI allo standard di zona)

Quotazione Minima

Quotazione Media

Quotazione Massima

991

1.237

1.482

Abitazioni Fascia Media
 (In stabili nello STANDARD di zona)

Quotazione Minima

Quotazione Media

Quotazione Massima

763

952

1.141

Abitazioni 2^a Fascia
 (In stabili INFERIORI allo standard di zona)

Quotazione Minima

Quotazione Media

Quotazione Massima

703

792

880

Ville e Villini

Quotazione Minima

Quotazione Media

Quotazione Massima

985

1.251

1.516

Livelli ed Andamenti quotazioni di zona

Livello quotazioni Residenziali

Livello quotazioni commerciali (negozi)

Livello quotazioni Pertinenziali (box)

Dati visibili solo versione Pro

Dati visibili solo versione Pro

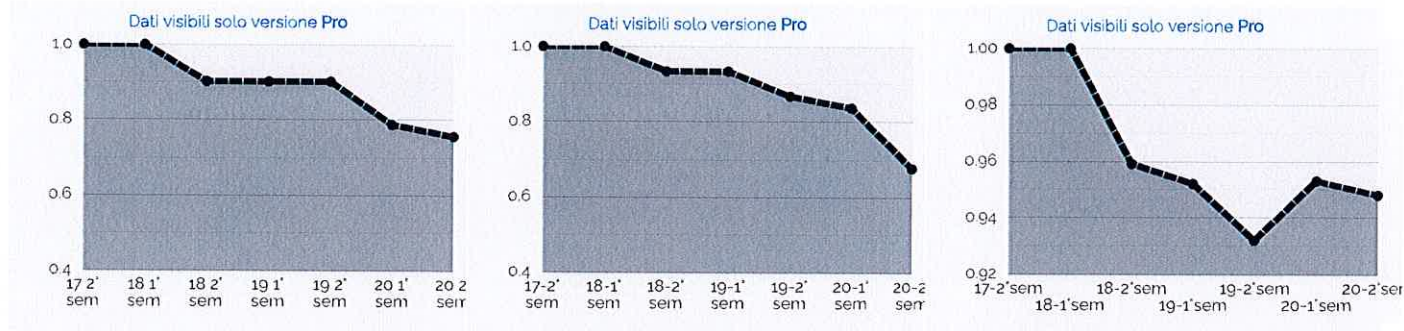
Dati visibili solo versione Pro

❗ Per livello quotazioni si intende lo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale. Il dato è un indicatore del grado di attrattività della zona.

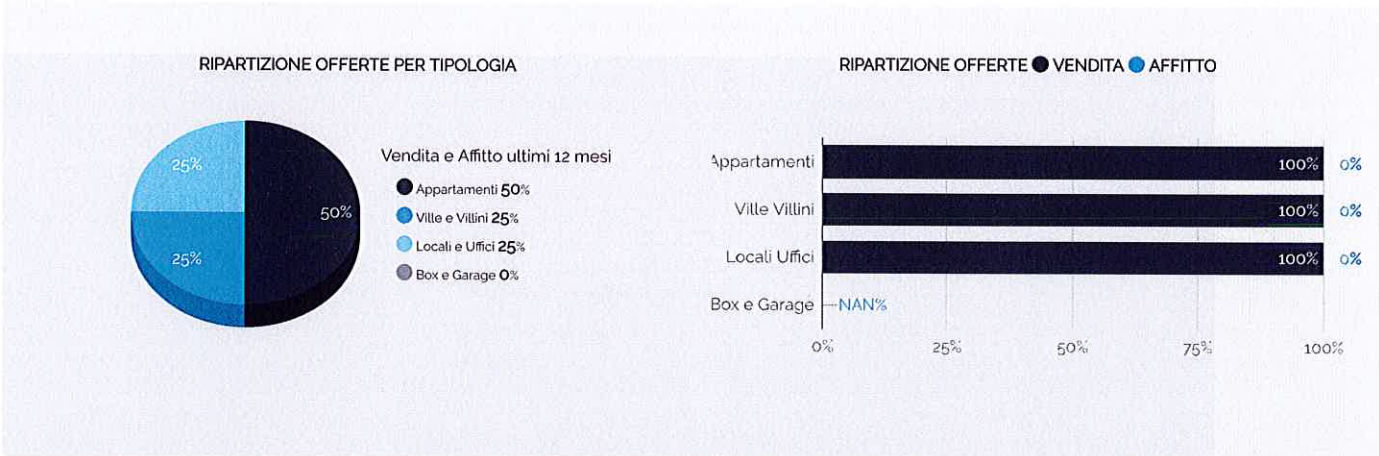
Andamento quotazioni Residenziali (abitazioni)

Andamento quotazioni Commerciali (negozi)

Andamento quotazioni Pertinenziali (box)



New Analisi offerte immobiliari di zona



Vuoi scoprire i vantaggi esclusivi e le innovative funzionalità della Versione PRO ?

Richiedi la Demo Gratuita.

Richiesta demo gratuita
06.21.12.9687