



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3171/2011

PROCEDURA PROMOSSA DA:
EMF-IT-2008-1, COOPERLAT SOC COOP AGRICOLA DI JESI

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:
Avv. Romagnoli Roberta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Claudio Della Nave
CF:DLLCLD57D15G479L
con studio in PESARO (PU) VIA FEDERICI, 11
telefono: 0721411492
email: claudiogn@fastwebnet.it
PEC: CLAUDIO.DELLANAVE@GEOPEC.IT

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3171/2011

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARTOCETO Viale Cadore 3, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **127,50** mq per la quota di:

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

Il cespite oggetto di valutazione è composto da un appartamento posto al piano S1 con altezza interna di cm. 270 e da una autorimessa posta al piano S2 con altezza interna di cm. 291.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 e S2, ha un'altezza interna di 270 / 291. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 874 sub. 11 (catasto fabbricati), scheda si, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: Viale Cadore n. 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 25/03/2009 Pratica n. PS0057720 in atti dal 25/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6185.1/2019)

Coerenze: a nord e a est col sub 34 (passaggio carrabile e pedonale B.C.N.C. ai subb. 11-18-19-20-21-22 e 23), a ovest col sub 27 (passaggio carrabile e pedonale, vano scala dal piano S2 al piano S1 B.C.N.C. ai subb 1-2-3-4 e 5), e col sub 28 (passaggio carrabile e pedonale vano scala dal piano S1 al P.T., B.C.N.C. al sub 35 e 36 e dal sub 1 al sub 26) a sud con terrapieno e sub 21 (posto auto scoperto);

Lo stato dei luoghi non corrisponde con la rappresentazione grafica della planimetria catastale: diversa distribuzione degli spazi interni (alcuni divisori risultano traslati, uno risulta mancante); presenza di locali ad uso ripostiglio che seppur sanati, in loco risultano in stato difforme e comunque non rappresentati, presenza di aperture nei bagni (non rappresentate) modifiche prospettiche nel lato est, il tutto come rappresentato nell'allegato elaborato grafico di rilievo (occorrerà aggiornare la planimetria catastale a seguito di sanatoria edilizia per le opere eseguite in assenza di autorizzazione).

- foglio 21 particella 874 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda si, categoria C/6, classe 1, consistenza 41 mq, rendita 91,05 Euro, indirizzo catastale: Viale Cadore 3, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 25/03/2009 Pratica n. PS0057720 in atti dal 25/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6185.1/2009)

Coerenze: a nord col sub 27 (passaggio carrabile e pedonale, vano scala dal piano S2 al piano S1 B.C.N.C. ai subb 1-2-3-4 e 5), a est e a sud con terrapieno, a ovest col sub 4 (autorimessa)

Lo stato dei luoghi non corrisponde con la rappresentazione grafica della planimetria catastale: presenza in loco di divisorio interno con apertura oltre ad apertura tra il locale ed il corsello, il tutto come rappresentato nell'allegato elaborato grafico di rilievo (occorrerà aggiornare la planimetria catastale a seguito di sanatoria edilizia per le opere eseguite in assenza di autorizzazione).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.898,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.400,00
Data della valutazione:	02/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato in parte da uno dei debitori (comproprietario per la quota di 1/2) e dalla Sua famiglia ivi residente, come da certificato allegato; l'altro debitore (comproprietario per la quota di 1/2) risulta risiedere altrove come da certificato allegato; Una porzione dell'immobile risulta libera.

Dalle ricerche eseguite presso Agenzia Entrate - Ufficio Territoriale di Pesaro, si è riscontrata la presenza di un contratto di comodato d'uso registrato a Fano in data 28/05/2010 al n. 1314 serie 3, con il quale un comproprietario ha concesso a terzi ed in comodato d'uso solamente una porzione dell'unità immobiliare a destinazione abitativa oltre a garage al piano interrato ed un posto auto scoperto.

Si allega:

All. 17- Certificato contestuale di residenza, di stato civile e di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Cartoceto;

All. 18- Certificato anagrafico di Stato Civile, certificato di residenza e certificato di stato di famiglia, rilasciati dal Comune di Fano;

All. 19- Contratto di comodato in data 28/05/2010 al n. 1314 serie 3;

All. 20- Estratto PRG Comune Cartoceto - Viale Cadore;

All. 21- NTA PRG vigenti;

All. 22- Ispezione sintetica 02-11-2023;

All. 23- Ispezione 02-11-2023 - compravendita R.P. 3675/2008;

All. 24- Ispezione 02-11-2023 - mutuo R.P. 1579/2008;

All. 25- Ispezione 02-11-2023 - compravendita sub 19 R.P. 4291/2009;

All. 26- Ispezione 02-11-2023 - pignoramento R.P. 7348/2023;

All. 27- Ispezione sintetica 09-11-2023;

All. 28- Ispezione 09-11-2023 - pignoramento R.P. 791/2012;

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:*

Vincolo di inedificabilità dell'intera estensione dell'area presa in considerazione ai fini della determinazione della cubatura, stipulata il 25/02/2005 a firma di Notaio Dott. Angelo Colangeli ai nn. 56313/19523 di repertorio, trascritta il 03/03/2005 a Pesaro ai nn. 2065 Reg. Part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto autentificato Notaio Angelo Colangeli.

La formalità è riferita solamente a Foglio 21 part 874

Destinazione Urbanistica: Zona B3 Residenziale di Completamento - Artt. 14 e 17 NTA, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da P.R.G..

La formalità è riferita solamente a Foglio 21 part 874

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/04/2008 a firma di Notaio Dott. Morico Annunziata ai nn. 37136/11955 di repertorio, iscritta il 30/04/2008 a Pesaro ai nn. 6675/1579, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 21 part. 874 sub 11, 1, 3, 21 e 22

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/07/2023 a firma di UNEP PESARO ai nn. 1144 di repertorio, trascritta il 30/08/2023 a Pesaro ai nn. 10348/7438, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Foglio 21 part. 874 sub 11, 1, 3 e 21.

Si rileva che nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento Reg. Part. n. 7438 del 30/08/2023 l'immobile identificato al F. 21 particella 874 sub 22 viene erroneamente indicato foglio 2187 particella 874 sub 22, catastalmente inesistente.

pignoramento, stipulata il 14/12/2011 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2026/2011 di repertorio, trascritta il 01/02/2012 a Pesaro ai nn. 1193/791, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Foglio 21 part 874 subb 11, 1, 3, 21, 22 e 19

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:	€. 476,50
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 840,65
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.766,57
Millesimi condominiali:	143,872

Ulteriori avvertenze:

Il "Condominio Cadore" risulta costituito nella procedura R.G. 3171/2021.

I millesimi condominiali sono così distinti:

sub 1: 24,742/1.000,00;

sub 3: 32,156/1.000,00;

sub 11: 111,716/1.000,00

sub 19: 5,715/1.000,00

sub 21: 8,075/1.000,00

sub 22: 9,131/1.000,00

Si allega:

All. 46-rilievo 21/10/2023 - sub 1

All. 47-rilievo 21/10/2023 - sub 3

All. 48-rilievo 21/10/2023 - sub 11

All. 49-rilievo 21/10/2023 sub 19

All. 50-rilievo 21/10/2023 sub 21

All. 51-rilievo 21/10/2023 sub 22

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 cad., in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2008), con atto stipulato il 28/04/2008 a firma di Notaio Dott. Morico Annunziata ai nn. 37135/11954 di repertorio, trascritto il 30/04/2008 a Pesaro ai nn. 6674/3675.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 part. 874 subb 11, 1, 3, 21 e 22

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 cad., in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2009), con atto stipulato il 20/05/2009 a firma di Notaio Dott. Morico Annunziata ai nn. 39908/13986 di repertorio, trascritto il 16/06/2009 a Pesaro ai nn. 7842/4291.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 part. 874 sub 19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/2007 fino al 28/04/2008), con atto stipulato il 23/01/2007 a firma di Notaio Dott. Morico Annunziata ai nn. 33362/9391 di repertorio, trascritto il 15/02/2007 a Pesaro ai nn. 2750/1597.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 part. 874

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/01/2009 fino al 20/05/2009), con atto stipulato il 19/01/2009 a firma di Notaio Dott. Morico Annunziata ai nn. 39100 di repertorio, trascritto il 20/01/2009 a Pesaro ai nn. 371 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 part. 874 sub 19

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SI allega:

All. 29-PE51_2004-PdC69_2004;

All. 30-PE51_2004-Tav1parametriUrbanistici;

All. 31-PE1464-DIApag1;

All. 32-PE1464-DIApag2;

All. 33-Certificato di agibilita;

All. 34-PE1464-relazione tecnica;

All. 35-PE1464-conformitaImpianti;

All. 36-PE1464-Piante;

All. 37-PE1464-Sezioni e Prospetti;

All. 38-PE2_2010-Permesso in sanatoria1del23-10-2010;

All. 39-PE2_2010-relazione tecnica;

All. 40-PE2_2010-tavola grafica;

All. 41-PE2_2010-tavola grafica;

All.42-Relazione_Tecnica_SCIA_Cadore_2023;

All. 43-SCIA_CONDOMINIO_CADORE_3_2023;

All. 44-TAV_A1_Unica_Cadore-2023;

All.45-spese condominiali al 20-12-2023.

All. 52-Verbale assemblea condominio del 06/12/2022;

All. 53-Riparto spese condominiali straordinarie

All. A-Descrizione immobili

All B-Riassunto identificativi catastali

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 69 del 24/12/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione composto da n. 8 appartamenti, rilasciata il 24/12/2004.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 part 874 (ex 287/b)

Volturazione **N. 69 del 24/12/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Costruzione di un fabbricato di civile abitazione composto da n. 8 appartamenti, rilasciata il 23/02/2005.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 part. 874 (ex 287/b)

Denuncia Inizio Attività **N. 1053**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di Costruire n. 69 del 24/12/2004, presentata il 31/01/2008 con il n. 1053 di protocollo, agibilità del 23/04/2008.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 part 874 (ex 287/b)

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 1 del 23/01/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abusivamente eseguiti in parziale difformità al Permesso di costruire rilasciato.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 part. 874 sub 11

SCIA / Accertamento di Conformità **N. prot. 6531 del 08/06/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche prospettiche alle parti comuni.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3 - Residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14 NTA: 1. Le zone di completamento residenziale comprendono le zone già urbanizzate ed assimilabili alle zone territoriali omogenee "B" ai sensi del D.M. 02/04/1968, n.ro 1444 e si suddividono in: B.1 - Zona residenziale di completamento compresa in Piani di Lottizzazione già convenzionati ai sensi della Legge 06/08/1967, n.ro 765, nei quali l'edificazione risulta pressoché ultimata e le opere di urbanizzazione sono state completamente eseguite e consegnate al Comune a seguito di collaudo delle stesse; B.2 - Zona residenziale di completamento compresa in Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), nei quali l'edificazione e le opere di urbanizzazione sono state completamente eseguite; B.3 - Zona residenziale di completamento nelle quali l'edificazione e l'urbanizzazione sono largamente - se non completamente - esistenti e gli interventi previsti mirano al completamento del tessuto edilizio anche attraverso un Piano Attuativo - qualora l'estensione delle aree ancora inedificate lo richieda -; B.4 - Zona residenziale di completamento e di ristrutturazione urbanistica; B.5 - Zona residenziale di completamento dei nuclei rurali esistenti. Art. 17 NTA: 1. Le zone B.3 sono le zone residenziali di completamento in cui l'edificazione e l'urbanizzazione sono largamente - se non completamente - esistenti e gli interventi previsti mirano al completamento del tessuto edilizio anche attraverso un Piano Attuativo qualora l'estensione delle aree ancora inedificate lo richieda. 2. Le zone B.3 si suddividono nelle seguenti quattro sub-zone, corrispondenti al numero delle aree edificate con i suddetti requisiti ma con diverse prescrizioni e/o indici edilizi: B.3.1 - riferita alle aree in cui l'edificazione è quasi completamente ultimata e, quindi, gli interventi edilizi mirano al completamento della stessa; B.3.2 - riferita ad aree di ridotte dimensioni ancora inedificate o parzialmente edificate con edifici da recuperare, inserite in un contesto urbanistico completamente o quasi completamente edificato e completamente urbanizzato; B.3.3 - riferita alle aree in cui l'edificazione esistente ha avuto originariamente una realizzazione puntuale e di tipo rurale per poi modificarsi nel tempo con il completo abbandono di tali requisiti tipologici, l'edificazione esistente è quasi completamente ultimata e, quindi, gli interventi edilizi mirano al completamento della stessa. B.3.4 - riferita alle aree in cui l'urbanizzazione e la relativa edificazione esistente è più ridotta rispetto alle aree circostanti e quindi, gli interventi edilizi - seppure sempre tesi al completamento della stessa - devono esser attuati con un grado maggiore di progettualità. 3. In tali zone il Piano si attua attraverso intervento diretto (Zone B.3.1, B.3.2 e B.3.3) o attraverso Piano Attuativo con previsione planivolumetrica (Zona B.3.4), esteso all'area così come perimetrata nelle tavole di Piano in scala 1:2000.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che la documentazione contenuta nel fascicolo è conforme al disposto dell'art. 567 c.p.c. e contiene i seguenti documenti:

1) Certificato Notarile Dott. Alessandra Cerreto Notaio in Corridonia (MC) relativo agli immobili siti in Comune di Cartoceto (PU) Viale Cadore n. 3, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 21 part. 874

- sub 11, categoria A/2, classe 1, vani 5, Superficie Catastale 91 mq., Rendita 374,43,
- sub 3, categoria C/6, classe 1, Consistenza 41 mq., Superficie Catastale 45 mq., Rendita 91,05,
- sub 1, categoria C/6, classe 1, Consistenza 31 mq., Superficie Catastale 35 mq., Rendita 68,05,
- sub 19, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq., Superficie Catastale 11 mq., Rendita 24,43,
- sub 21, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq., Superficie Catastale 13 mq., Rendita 28,87;
- Sub 22, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq., Superficie Catastale 18 mq., Rendita 39,97.

2) Certificato Notarile Dott. Maria Landolfo, Notaio in Napoli, relativo agli immobili siti in Comune di Cartoceto (PU) Viale Cadore n. 3, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 21 part. 874

- sub 11, categoria A/2, classe 1, vani 5, Superficie Catastale 91 mq., Rendita 374,43,
- sub 3, categoria C/6, classe 1, Consistenza 41 mq., Superficie Catastale 45 mq., Rendita 91,05,
- sub 1, categoria C/6, classe 1, Consistenza 31 mq., Superficie Catastale 35 mq., Rendita 68,05,
- sub 21, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq., Superficie Catastale 13 mq., Rendita 28,87;
- Sub 22, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq., Superficie Catastale 18 mq., Rendita 39,97,

con le seguenti osservazioni:

a) nell'atto di permuta n.1824 del 2005 come parte contro è presente [REDACTED] indicato con regime patrimoniale di "bene personale", mentre nell'atto di ricognizione catastale n.3674 del 2008 come parte contro sono presenti [REDACTED] indicati con regime patrimoniale di "comunione dei beni".

b) Nell'atto di pignoramento n.7438 del 2023 l'immobile Fl.21 p.lla 874 sub. 22 viene erroneamente indicato Fl.2187 p.lla 874 sub. 22, catastalmente inesistente.

Nel corso del sopralluogo eseguito alla presenza del custode il giorno 21/10/2023 e ripetuto il giorno 04/12/2023, si è potuto constatare quanto segue:

A) per quanto attiene all'appartamento, identificato catastalmente col sub 11, si è constatato che lo stato dei luoghi non corrisponde con la rappresentazione grafica della planimetria catastale e dell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia n. 2/10 prot. 513 Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1 del 23/01/2010, in particolare si rileva:

- Il divisorio interno tra il locale soggiorno e il locale cucina, risulta traslato verso nord;
- i divisori interni tra camera e disimpegno risultano anch'essi traslati verso nord e verso sud;
- nei due bagni sono presenti due aperture che non risultano sanabili e che pertanto andranno chiuse;
- non è presente la partizione interna tra la camera posta a sud ed il locale ripostiglio autorizzato con Permesso in sanatoria n. 1 del 23/01/2010, il locale quindi non può essere considerato "camera" ma "ripostiglio/locale di deposito" non essendo rispettata l'altezza media interna pari a cm. 270 e non essendo rispettato il rapporto aeroilluminante.

B) per quanto attiene al locale autorimessa, identificato catastalmente col sub 3, si è constatato che lo stato dei luoghi non corrisponde con la rappresentazione grafica della planimetria catastale e dell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia D.I.A. pratica 1464, prot. 1053 del 31/01/2008, in particolare si rileva:

- la consistenza complessiva del locale rilevata in loco corrisponde con la rappresentazione grafica

della planimetria catastale ad esclusione di quanto segue: in loco è presente un locale della larghezza di ml. 1,40 accessibile dall'esterno realizzato all'interno del locale principale e costituito da divisorio con apertura interna che mette in comunicazione i due locali;

- la consistenza complessiva del locale rilevata in loco non corrisponde con la rappresentazione dell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia D.I.A. pratica 1464, prot. 1053 del 31/01/2008, risulta aggiunta una porzione del garage confinante verso ovest, per una larghezza di ml 1,50.

Il tutto così come rappresentato negli allegati elaborati grafici di rilievo su base catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto attiene all'appartamento, identificato catastalmente col sub 11, in particolare si rileva: - Il divisorio interno tra il locale soggiorno e il locale cucina, risulta traslato verso nord; - i divisori interni tra camera e disimpegno risultano anch'essi traslati verso nord e verso sud; - nei due bagni sono presenti due aperture che non risultano sanabili e che pertanto andranno chiuse; - non è presente la partizione interna tra la camera posta a sud ed il locale ripostiglio autorizzato con Permesso in sanatoria n. 1 del 23/01/2010, il locale quindi non può essere considerato "camera" ma "ripostiglio/locale di deposito" non essendo rispettata l'altezza media interna pari a cm. 270 e non essendo rispettato il rapporto aero illuminante. B) per quanto attiene al locale autorimessa, identificato catastalmente col sub 3, in particolare si rileva: - la consistenza complessiva del locale rilevata in loco non corrisponde con la rappresentazione dell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia D.I.A. pratica 1464, prot. 1053 del 31/01/2008, risulta aggiunta una porzione del garage confinante verso ovest, per una larghezza di ml 1,50. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Chiusura delle aperture presenti nei due bagni e presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare lo stato dei luoghi, oltre alla ricostruzione del divisorio tra la camera ed il locale ripostiglio posti a sud se si vuole ricondurre il locale alla originaria destinazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- chiusura delle due aperture presenti nei bagni, ricostruzione del divisorio, compreso le rifiniture: €2.500,00
- Redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria, diritti di segreteria, sanzione: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part. 874 sub 11 e sub 3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto attiene all'appartamento, identificato catastalmente col sub 11, in particolare si rileva: - Il divisorio interno tra il locale soggiorno e il locale cucina, risulta traslato verso nord; - i divisori interni tra camera e disimpegno risultano anch'essi traslati verso nord e verso sud; - non è presente la partizione interna tra la camera posta a sud ed il locale ripostiglio autorizzato con Permesso in sanatoria n. 1 del 23/01/2010, il locale quindi non può essere considerato "camera" ma "ripostiglio/locale di deposito" non essendo rispettata l'altezza media interna pari a cm. 270 e non essendo rispettato il rapporto aero illuminante. - non sono rappresentati i locali autorizzati con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1 del 23/01/2010 B) per quanto attiene al locale autorimessa, identificato catastalmente col sub 3, in particolare si rileva: - la consistenza

complessiva del locale rilevata in loco corrisponde con la rappresentazione grafica della planimetria catastale ad esclusione di quanto segue: in loco è presente un locale della larghezza di ml. 1,40 accessibile dall'esterno realizzato all'interno del locale principale e costituito da divisorio con apertura interna che mette in comunicazione i due locali; (normativa di riferimento: R.D.L. 13/04/1939 n. 652 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione di variazione catastale con procedura DOCFA successivamente alla presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di variazione catastale per due UU.II., compreso elaborato planimetrico e diritti catastali: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part. 874 sub 11 e sub 3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CARTOCETO VIALE CADORE 3, FRAZIONE LUCREZIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARTOCETO Viale Cadore 3, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **127,50** mq per la quota di:

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

Il cespite oggetto di valutazione è composto da un appartamento posto al piano S1 con altezza interna di cm. 270 e da una autorimessa posta al piano S2 con altezza interna di cm. 291.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 e S2, ha un'altezza interna di 270 / 291. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 874 sub. 11 (catasto fabbricati), scheda si, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: Viale Cadore n. 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 25/03/2009 Pratica n. PS0057720 in atti dal 25/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6185.1/2019)

Coerenze: a nord e a est col sub 34 (passaggio carrabile e pedonale B.C.N.C. ai subb. 11-18-19-20-21-22 e 23), a ovest col sub 27 (passaggio carrabile e pedonale, vano scala dal piano S2 al piano S1 B.C.N.C. ai subb 1-2-3-4 e 5), e col sub 28 (passaggio carrabile e pedonale vano scala dal piano S1 al P.T., B.C.N.C. al sub 35 e 36 e dal sub 1 al sub 26) a sud con terrapieno e sub 21 (posto auto scoperto);

Lo stato dei luoghi non corrisponde con la rappresentazione grafica della planimetria catastale: diversa distribuzione degli spazi interni (alcuni divisori risultano traslati, uno risulta mancante); presenza di locali ad uso ripostiglio che seppur sanati, in loco risultano in stato difforme e comunque non rappresentati, presenza di aperture nei bagni (non rappresentate) modifiche prospettiche nel lato est, il tutto come rappresentato nell'allegato elaborato grafico di rilievo (occorrerà aggiornare la planimetria catastale a seguito di sanatoria edilizia per le opere eseguite in assenza di autorizzazione).

- foglio 21 particella 874 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda si, categoria C/6, classe 1, consistenza 41 mq, rendita 91,05 Euro, indirizzo catastale: Viale Cadore 3, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 25/03/2009 Pratica n. PS0057720 in atti dal 25/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6185.1/2009)

Coerenze: a nord col sub 27 (passaggio carrabile e pedonale, vano scala dal piano S2 al piano S1 B.C.N.C. ai subb 1-2-3-4 e 5), a est e a sud con terrapieno, a ovest col sub 4 (autorimessa)

Lo stato dei luoghi non corrisponde con la rappresentazione grafica della planimetria catastale: presenza in loco di divisorio interno con apertura oltre ad apertura tra il locale ed il corsello, il tutto come rappresentato nell'allegato elaborato grafico di rilievo (occorrerà aggiornare la planimetria catastale a seguito di sanatoria edilizia per le opere eseguite in assenza di autorizzazione).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Calcinelli, Bellocchi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

nella media 

centro commerciale

nella media 

farmacie

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

parco giochi

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

spazi verde

nella media 

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 km
superstrada distante 3 km

nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

mediocre 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Unità Immobiliare ad uso abitativo è posta al piano S1 con accesso indipendente da Bene Comune non Censibile (passaggio carrabile e pedonale - vedere elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegati) si accede dalla pubblica via attraversando una rampa e corsello carrabile comune a più UU.II. E' composta da ingresso/soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni, due camere (di cui una, allo stato attuale declassata a locale di deposito in carenza di altezza media inferiore a cm. 270 e dei rapporti aeroilluminanti), un locale ripostiglio. Gli infissi esterni sono in legno con vetro/camera e avvolgibili in PVC, i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno, il riscaldamento è autonomo con elementi radianti in alluminio; altezza interna ml. 2,75, ad esclusione del locale ex camera posta a sud che presenta una altezza interna da ml. 2,75 a ml. 2,27 ed il locale ripostiglio che ha altezza interna di ml. 2,27. Come evidenziato negli allegati elaborati grafici di rilievo, l'Unità Immobiliare non risulta conforme ne con la rappresentazione grafica degli elaborati progettuali ne con la rappresentazione grafica della planimetria catastale. In particolare sono presenti due aperture nei bagni che non risultano sanabili.

L'Unità Immobiliare ad uso autorimessa è posta al piano S2 dello stesso fabbricato alla quale si accede dalla pubblica via attraversando una rampa ed un corsello comuni a più UU.II. E' presente una pora basculante in metallo e pavimentazione in battuto di cemento, i tramezzi sono in blocchi di cemento integgrati; presente una partizione interna con apertura oltre ad una apertura con porta REI che si affaccia sul corsello comune. Altezza interna ml. 2,91. Come evidenziato negli allegati elaborati grafici di rilievo, l'Unità Immobiliare non risulta conforme ne con la rappresentazione grafica degli elaborati progettuali ne con la rappresentazione grafica della planimetria catastale.

Si allega:

- All. 1- Visura storica fabbricati Foglio 21 part. 874 sub 1;
- All. 2- Visura storica fabbricati Foglio 21 part. 874 sub 3;
- All. 3- Visura storica fabbricati Foglio 21 part. 874 sub 11;
- All. 4- Visura storica fabbricati Foglio 21 part. 874 sub 19;
- All. 5- Visura storica fabbricati Foglio 21 part. 874 sub 21;
- All. 6- Visura storica fabbricati Foglio 21 part. 874 sub 22;
- All. 7- Estratto di mappa Comune di Cartoceto Foglio 21 part. 874;
- All. 8- Planimetria Catastale Foglio 21 part. 874 sub 1;
- All. 9- Planimetria Catastale Foglio 21 part. 874 sub 3;
- All. 10- Planimetria Catastale Foglio 21 part. 874 sub 11;
- All. 11- Planimetria Catastale Foglio 21 part. 874 sub 19;
- All. 12- Planimetria Catastale Foglio 21 part. 874 sub 21;

All. 13- Planimetria Catastale Foglio 21 part. 874 sub 22;

All. 14- Elaborato Planimetrico Comune di Cartoceto Foglio 21 part. 874 (dimostrazione grafica dei subalterni);

All. 15- Elenco dei subalterni assegnati Comune di Cartoceto Foglio 21 part. 874;

All. 16- Foto interne ed esterne

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno massello

nella media 

infissi interni: realizzati in legno tamburato

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media 

pareti esterne: costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

portone di ingresso: realizzato in legno

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

nella media 

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme

nella media 

idrico: sottotraccia conformità: conforme

nella media 

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature incrociate

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

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
Appartamento Piano S1	105,00	x	100 %	=	105,00
Autorimessa Piano S2	45,00	x	50 %	=	22,50
Totale:	150,00				127,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/10/2022

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Appartamento al piano terra e primo costituito da ingresso/soggiorno/cucina, due camere, disimpegno, bagno, due logge, veranda, terrazzo al piano primo e autorimessa pertinenziale al piano S2

Indirizzo: Viale Cadore n. 25/A

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie: 22

Prezzo: 123.000,00 pari a 1.160,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/06/2023

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Appartamento con corte esclusiva, costituito da cucina/soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio, due terrazzi al piano terra, garage pertinenziale al piano secondo sottostrada e posto auto pertinenziale al piano terra. al piano terra

Indirizzo: Viale Cadore n. 3

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 85.000,00 pari a 885,42 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Va preliminarmente rilevato che dalle visure storiche per immobile relative ad UU.II. della stessa categoria catastale dell'immobile oggetto di stima e ricadenti nel medesimo foglio di mappa, compaiono elementi utili al fine di assumere comparabili da confrontare con l'U.I. oggetto di valutazione, nella fattispecie si riscontrano recenti atti di compravendita. Lo schema di rapporto di valutazione immobiliare che segue, è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato utilizzando: 1) il metodo pluriparametrico in uso a livello nazionale ed internazionale, con riferimento ai prezzi e caratteristiche dei "comparabili" e delle risultanze dei sopralluoghi (MCA). In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima, quello per confronto diretto secondo la definizione del criterio del confronto di mercato. Inoltre, dal reperimento diretto dei comparabili, come previsto ai fini dell'applicazione del procedimento di stima basato sul metodo pluriparametrico, sono state rilevate da atti di compravendita riferiti ad unità immobiliari ricadenti nel medesimo segmento di mercato (localizzazione, tipo di offerta, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello dell'offerta, tipo di intermediazione).

La scelta di utilizzare i reali prezzi di compravendita, deriva dal fatto che in zona e nel segmento di mercato in oggetto, sono stati rilevati prezzi di comparabili adeguati e relativi a compravendite abbastanza recenti. In merito alle consistenze in superficie del bene immobile in esame, si specificache le stesse sono state determinate: dal rilievo eseguito in loco sovrapposto alla

planimetria catastale. Con riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), la consistenza in superficie del bene immobile in oggetto, che fungerà da base per la valutazione, è la SIM (sistema italiano di misurazione) con cui la superficie viene determinata:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino a uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino a uno spessore di cm.25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione, di cui nello specifico:

- Autorimessa, 50%.
- Posto macchina scoperto, 20%

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	123.000,00	85.000,00
Consistenza	127,50	106,00	96,00
Data [mesi]	0	17,00	9,00
Prezzo unitario	-	1.160,38	885,42
Stato di manutenzione	6,00	7,00	4,00
Dotazione impiantistica	6,00	7,00	4,00
Corte Esclusiva	6,00	7,00	7,00
Accesso indipendente	6,00	7,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	885,42	885,42
Stato di manutenzione	5 %	6.150,00	4.250,00
Dotazione impiantistica	2 %	2.460,00	1.700,00
Corte Esclusiva	2 %	2.460,00	1.700,00
Accesso indipendente	2 %	2.460,00	1.700,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		123.000,00	85.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		19.036,46	27.890,63
Stato di manutenzione		-6.150,00	8.500,00
Dotazione impiantistica		-2.460,00	3.400,00

Corte Esclusiva	-2.460,00	-1.700,00
Accesso indipendente	-2.460,00	3.400,00
Prezzo corretto	128.506,46	126.490,63

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **127.498,54**

Divergenza: 1,57% < 5%

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali le qualità urbanistico ambientale dei segmenti di mercato ove ricadono gli immobili in esame, nonché l'andamento in contrazione del mercato immobiliare, viene determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del rapporto di valutazione immobiliare per un valore pari a € **127.498,72** riferito all'intero e pari alla quota e diritto dei debitori, determinato con il metodo di stima pluriparametrico basato sul rilevamento dei dati dagli atti recenti di compravendita (MCA).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,50 x 999,99 = **127.498,72**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 127.498,72**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 127.498,72**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Metodo pluriparametrico (MCA)

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima, quello per confronto diretto secondo la definizione del criterio del confronto di mercato. Inoltre, dal reperimento diretto dei comparabili, come previsto ai fini dell'applicazione del procedimento di stima basato sul metodo pluriparametrico, sono state rilevate da compravendite, unità immobiliari ricadenti nel medesimo segmento di mercato (localizzazione, tipo di offerta, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, rapporti mercantili, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello dell'offerta, tipo di intermediazione).

La scelta di utilizzare i reali prezzi di compravendita, deriva dal fatto che in zona e nel segmento di mercato in oggetto, sono stati rilevati prezzi di comparabili adeguati e relativi a compravendite recenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro

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	127,50	0,00	127.498,72	127.498,72
				127.498,72 €	127.498,72 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Considerate le caratteristiche oggettive del cespite (sub 11 - abitazione) le quote di proprietà degli esecutati non risultano divisibili; nello specifico si rileva che le vigenti normative e prescrizioni urbanistiche del Comune di Cartoceto, non consentono di frazionare l'appartamento in due UU.II. ovvero, non consentono l'aumento di unità immobiliari all'interno del fabbricato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.898,72**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.044,94**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 650,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.766,57**

Riduzione per arrotondamento: **€. 37,21**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3171/2011

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CARTOCETO Viale Cadore 3, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di 17,50 mq per la quota di:

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

Il cespite oggetto di valutazione è composto da una autorimessa posta al piano S2 con altezza interna di cm. 291.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 874 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda SI, categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 68,05 Euro, indirizzo catastale: Cartoceto - Viale Cadore n 3, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 25/03/2009 Pratica n. PS0057720 in atti dal 25/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6185.1/2009)

Coerenze: a nord, a est e a sud col sub 27 (passaggio carrabile e pedonale, vano scala dal piano S2 al piano S1 B.C.N.C. ai subb 1-2-3-4 e 5), a ovest col sub 2 (autorimessa)

Lo stato dei luoghi non corrisponde con la rappresentazione grafica della planimetria catastale: presenza in loco di divisorio interno, due basculanti in metallo oltre ad apertura tra un locale ed il corsello, il tutto come rappresentato nell'allegato elaborato grafico di rilievo (occorrerà aggiornare la planimetria catastale a seguito di sanatoria edilizia per le opere eseguite in assenza di autorizzazione).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.549,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.600,00
Data della valutazione:	02/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	€. 81,94
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 144,57
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 475,78
Millesimi condominiali:	24,742
Ulteriori avvertenze:	

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto attiene al locale autorimessa, identificato catastalmente col sub 1, si è constatato che lo stato dei luoghi non corrisponde con la rappresentazione grafica della planimetria catastale e dell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia D.I.A. pratica 1464, prot. 1053 del 31/01/2008, in particolare si rileva:

- la consistenza complessiva del locale, rilevata in loco, corrisponde con la rappresentazione grafica della planimetria catastale ad esclusione di quanto segue: in loco è presente una partizione interna che divide l'unità immobiliare in due locali, sono presenti altresì due porte basculanti in metallo anziché una, è presente una apertura che mette in comunicazione uno dei locali con il corsello.

- la consistenza complessiva del locale, rilevata in loco, corrisponde con la rappresentazione dell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia D.I.A. pratica 1464, prot. 1053 del 31/01/2008 ad esclusione di quanto segue: in loco è presente una partizione interna che divide l'unità immobiliare in due locali, sono presenti altresì due porte basculanti in metallo anziché una, è presente una apertura che mette in comunicazione uno dei locali con il corsello.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto attiene al locale autorimessa, identificato catastalmente col sub 1, in particolare si rileva: - la consistenza complessiva del locale, rilevata in loco, corrisponde con la rappresentazione dell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia D.I.A. pratica 1464, prot. 1053 del 31/01/2008 ad esclusione di quanto segue: in loco è presente una partizione interna che divide l'unità immobiliare in due locali, sono presenti altresì due porte basculanti in metallo anziché una, è presente una apertura che mette in comunicazione uno dei locali con il corsello. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria, diritti di segreteria, sanzione:: €2.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part. 874 sub 1

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - la consistenza complessiva del locale, rilevata in loco, corrisponde con la rappresentazione grafica della planimetria catastale ad esclusione di quanto segue: in loco è presente una partizione interna che divide l'unità immobiliare in due locali, sono presenti altresì due porte basculanti in metallo anziché una, è presente una apertura che mette in comunicazione uno dei locali con il corsello. (normativa di riferimento: R.D.L. 13/04/1939 n. 652 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di variazione catastale, compreso elaborato planimetrico e diritti catastali: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part. 874 sub 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21, part. 874, sub 1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21, part. 874, sub 1

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21, part. 874, sub 1

BENI IN CARTOCETO VIALE CADORE 3, FRAZIONE LUCREZIA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CARTOCETO Viale Cadore 3, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **17,50** mq per la quota di:

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

Il cespite oggetto di valutazione è composto da una autorimessa posta al piano S2 con altezza interna di cm. 291.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 874 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda SI, categoria C/6, classe 1, consistenza 31 mq, rendita 68,05 Euro, indirizzo catastale: Cartoceto - Viale Cadore n 3, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 25/03/2009 Pratica n. PS0057720 in atti dal 25/03/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6185.1/2009)

Coerenze: a nord, a est e a sud col sub 27 (passaggio carrabile e pedonale, vano scala dal piano S2 al piano S1 B.C.N.C. ai subb 1-2-3-4 e 5), a ovest col sub 2 (autorimessa)

Lo stato dei luoghi non corrisponde con la rappresentazione grafica della planimetria catastale: presenza in loco di divisorio interno, due basculanti in metallo oltre ad apertura tra un locale ed il corsello, il tutto come rappresentato nell'allegato elaborato grafico di rilievo (occorrerà aggiornare la planimetria catastale a seguito di sanatoria edilizia per le opere

eseguite in assenza di autorizzazione).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Considerato che i cespiti intestati ai debitori eseguiti sono costituiti da più Unità Immobiliari, tutte parte di un unico fabbricato, si ritiene opportuno, individuare più lotti per la vendita.

Tutte le notizie, dati e documentazione di carattere generale, sono contenute nella parte della relazione riferita al LOTTO 1.

Il valore unitario utilizzato per determinare il valore di mercato del lotto, deriva dal procedimento utilizzato e descritto nella parte di relazione inerente al LOTTO 1.

L'Unità Immobiliare ad uso autorimessa è posta al piano S2 del medesimo fabbricato descritto nella parte di relazione afferente il LOTTO 1, alla quale si accede dalla pubblica via attraversando una rampa ed un corsello comuni a più UU.II. Sono presenti due porte basculanti in metallo e pavimentazione in battuto di cemento, i tramezzi sono in blocchi di cemento tinteggiati; presente una partizione interna oltre ad una apertura con porta REI che si affaccia sul corsello comune. Altezza interna ml. 2,91. Come evidenziato negli allegati elaborati grafici di rilievo, l'Unità Immobiliare non risulta conforme ne con la rappresentazione grafica degli elaborati progettuali ne con la rappresentazione grafica della planimetria catastale.

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
Autorimessa Piano S2	35,00	x	50 %	=	17,50
Totale:	35,00				17,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come già riferito, il valore unitario utilizzato per determinare il valore di mercato del lotto, deriva dal procedimento di stima utilizzato e descritto nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,50 x 999,99 = **17.499,82**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **17.499,82**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **17.499,82**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	17,50	0,00	17.499,82	17.499,82
				17.499,82 €	17.499,82 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.950,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.549,82**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 727,49**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 650,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 475,78**

Riduzione per arrotondamento: **€. 96,55**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3171/2011

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a CARTOCETO Viale Cadore 3, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di 2,20 mq per la quota di:

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

Il cespite oggetto di valutazione è composto da un posto auto scoperto posto al piano S1.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 874 sub. 19 (catasto fabbricati), scheda si, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 24,43 Euro, indirizzo catastale: Viale Cadore 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 24/04/2023 pratica n. PS0027616 in atti dal 24/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27616.1/2023)
Coerenze: l'unità immobiliare ad uso posto auto scoperto confina a nord e a ovest col sub 34 (passaggio carrabile e pedonale B.C.N.C. ai subb. 11-18-19-20-21-22 e 23), a sud col sub 20 (posto auto scoperto), a est con la particella 886 del foglio 21.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.099,99
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 285,00
Data della valutazione:	02/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1;
in particolare si rileva che il pignoramento è iscritto solamente sulla quota di proprietà (1/2) di uno dei proprietari esecutati.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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: € 18,92

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 33,39

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 109,87

Millesimi condominiali: 5,715

Ulteriori avvertenze:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto attiene al posto auto scoperto, identificato catastalmente col sub 19, si è constatato che lo

stato dei luoghi corrisponde con la rappresentazione grafica della planimetria catastale e dell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia D.I.A. pratica 1464, prot. 1053 del 31/01/2008,

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part 874 sub 19

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: R.D.L. 13/04/1939 n. 652 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part. 874 sub 19

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part. 874 sub 19

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part. 874 sub 19

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part. 874 sub 19

BENI IN CARTOCETO VIALE CADORE 3, FRAZIONE LUCREZIA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a CARTOCETO Viale Cadore 3, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **2,20**

mq per la quota di:

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

Il cespite oggetto di valutazione è composto da un posto auto scoperto posto al piano S1.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 874 sub. 19 (catasto fabbricati), scheda si, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 24,43 Euro, indirizzo catastale: Viale Cadore 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 24/04/2023 pratica n. PS0027616 in atti dal 24/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27616.1/2023)

Coerenze: l'unità immobiliare ad uso posto auto scoperto confina a nord e a ovest col sub 34 (passaggio carrabile e pedonale B.C.N.C. ai subb. 11-18-19-20-21-22 e 23), a sud col sub 20 (posto auto scoperto), a est con la particella 886 del foglio 21.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Considerato che i cespiti intestati ai debitori eseguiti sono costituiti da più Unità Immobiliari, tutte parte di un unico fabbricato, si ritiene opportuno, individuare più lotti per la vendita.

Tutte le notizie, dati e documentazione di carattere generale, sono contenute nella parte della relazione riferita al LOTTO 1.

Il valore unitario utilizzato per determinare il valore di mercato del lotto, deriva dal procedimento utilizzato e descritto nella parte di relazione inerente il LOTTO 1.

L'Unità Immobiliare ad uso posto auto scoperto è posta al piano S1 del medesimo fabbricato descritto nella parte di relazione afferente il LOTTO 1, alla quale si accede dalla pubblica via attraversando una rampa ed un corsello comuni a più UU.II. Come evidenziato negli allegati elaborati grafici di rilievo, l'Unità Immobiliare risulta conforme con la rappresentazione grafica degli elaborati progettuali e con la rappresentazione grafica della planimetria catastale.

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
Posto Auto scoperto	11,00	x	20 %	=	2,20
Totale:	11,00				2,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come già riferito, il valore unitario utilizzato per determinare il valore di mercato del lotto, deriva dal procedimento di stima utilizzato e descritto nella parte di relazione inerente il LOTTO 1.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,20 x 999,99 = **2.199,98**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.199,98**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.199,98**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	2,20	0,00	2.199,98	2.199,98
				2.199,98 €	2.199,98 €

Riduzione del **50%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 1.099,99**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1, in particolare si rileva che il pignoramento è iscritto solamente sulla quota di proprietà (1/2) di uno dei proprietari esecutati.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.099,99**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 55,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 650,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 109,87**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,12**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 285,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3171/2011

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a CARTOCETO Viale Cadore 3, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di 2,60 mq per la quota di:

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

Il cespite oggetto di valutazione è composto da un posto auto scoperto posto al piano S1.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 874 sub. 21 (catasto fabbricati), scheda si, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: Viale Cadore n. 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 23/11/2006 Pratica n. PS0126236 in atti dal 23/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2488.1/2006)
Coerenze: l'unità immobiliare ad uso posto auto scoperto confina a nord e a ovest con il sub 11 (abitazione di tipo civile), a est col sub 33 (passaggio carrabile e pedonale scala dal piano S1 al piano T B.C.N.C. ai subb. 11-21 e 22), a sud col sub 22 (posto auto scoperto).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.599,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.630,00
Data della valutazione:	02/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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: €. **26,74**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. **47,18**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. **155,28**

Millesimi condominiali: **8,075**

Ulteriori avvertenze:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part. 874 sub 21

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: R.D.L. 13/04/1939 n. 652 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part. 874 sub 21

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part. 874 sub 21

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part. 874 sub 21

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part. 874 sub 21

BENI IN CARTOCETO VIALE CADORE 3, FRAZIONE LUCREZIA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a CARTOCETO Viale Cadore 3, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **2,60** mq per la quota di:

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

Il cespite oggetto di valutazione è composto da un posto auto scoperto posto al piano S1.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 874 sub. 21 (catasto fabbricati), scheda si, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: Viale Cadore n. 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 23/11/2006 Pratica n. PS0126236 in atti dal 23/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2488.1/2006)
Coerenze: l'unità immobiliare ad uso posto auto scoperto confina a nord e a ovest con il sub 11 (abitazione di tipo civile), a est col sub 33 (passaggio carrabile e pedonale scala dal piano S1 al piano T B.C.N.C. ai subb. 11-21 e 22), a sud col sub 22 (posto auto scoperto).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Considerato che i cespiti intestati ai debitori esecutati sono costituiti da più Unità Immobiliari, tutte parte di un unico fabbricato, si ritiene opportuno, individuare più lotti per la vendita.

Tutte le notizie, dati e documentazione di carattere generale, sono contenute nella parte della relazione riferita al LOTTO 1.

Il valore unitario utilizzato per determinare il valore di mercato del lotto, deriva dal procedimento utilizzato e descritto nella parte di relazione inerente il LOTTO 1.

L'Unità Immobiliare ad uso posto auto scoperto è posta al piano S1 del medesimo fabbricato descritto nella parte di relazione afferente il LOTTO 1, alla quale si accede dalla pubblica via attraversando una rampa ed un corsello comuni a più UU.II. Come evidenziato negli allegati elaborati grafici di rilievo, l'Unità Immobiliare risulta conforme con la rappresentazione grafica degli elaborati progettuali e con la rappresentazione grafica della planimetria catastale.

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
Posto auto scoperto	13,00	x	20 %	=	2,60
Totale:	13,00				2,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come già riferito, il valore unitario utilizzato per determinare il valore di mercato del lotto, deriva dal procedimento di stima utilizzato e descritto nella parte di relazione inerente il LOTTO 1.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,60 x 999,99 = **2.599,97**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.599,97

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.599,97

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	2,60	0,00	2.599,97	2.599,97
				2.599,97 €	2.599,97 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.599,97

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 130,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 650,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 155,28

Riduzione per arrotondamento: €. 34,69

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.630,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3171/2011

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a CARTOCETO Viale Cadore 3, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di 3,60 mq per la quota di:

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

Il cespite oggetto di valutazione è composto da un posto auto scoperto posto al piano S1.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 874 sub. 22 (catasto fabbricati), scheda si, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 39,97 Euro, indirizzo catastale: Viale Cadore n. 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 23/11/2006 Pratica n. PS0126236 in atti dal 23/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2488.1/2006)

Coerenze: l'unità immobiliare ad uso posto auto scoperto confina a nord col sub 21 (posto auto scoperto), a est col sub 33 (passaggio carrabile e pedonale scala dal piano S1 al piano T B.C.N.C. ai subb. 11-21 e 22), a sud e ovest con terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.599,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 690,00
Data della valutazione:	02/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1;
in particolare si rileva che il pignoramento è iscritto solamente sulla quota di proprietà (1/2) di uno dei proprietari esecutati (si rileva che nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento Reg. Part. 7438 del 30/08/2023, l'immobile identificato al Foglio 21 particella 874 sub 22 viene viene erroneamente indicato **foglio 2187 particella 874 sub 22, catastalmente inesistente**).

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:	€. 30,24
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 53,35
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 175,59
Millesimi condominiali:	9,131
Ulteriori avvertenze:	
Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto attiene al posto auto scoperto, identificato catastalmente col sub 22, si è constatato che lo stato dei luoghi non corrisponde con la rappresentazione grafica della planimetria catastale e dell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia D.I.A. pratica 1464, prot. 1053 del 31/01/2008, in particolare si rileva:

- la consistenza complessiva del posto auto, rilevata in loco, corrisponde con la rappresentazione grafica della planimetria catastale ad esclusione di quanto segue: l'Unità Immobiliare ingloba un sottoscala sul quale è stato ricavato un ripostiglio mediante costruzione di pareti e apertura, non autorizzato e non rappresentato.
- la consistenza complessiva del locale, rilevata in loco, corrisponde con la rappresentazione dell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia D.I.A. pratica 1464, prot. 1053 del 31/01/2008 ad esclusione di quanto segue: l'Unità Immobiliare ingloba un sottoscala sul quale è stato ricavato un ripostiglio mediante costruzione di pareti e apertura, non autorizzato e non rappresentato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'Unità Immobiliare ingloba un sottoscala sul quale è stato ricavato un ripostiglio mediante costruzione di pareti e apertura, non autorizzato e non rappresentato. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dei luoghi con rimozione delle partizioni presenti: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part. 874 sub 22.

Valutato che gli oneri per sanare urbanisticamente l'abuso risultano superiori al valore della quota, si opta, ai fini della regolarizzazione, per la rimozione delle partizioni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'Unità Immobiliare ingloba un sottoscala sul quale è stato ricavato un ripostiglio mediante costruzione di pareti e apertura, non autorizzato e non rappresentato. (normativa di riferimento: R.D.L. 13/04/1939 n. 652 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione delle partizioni presenti in loco, onere già evidenziato nel paragrafo "conformità edilizia"

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part. 874 sub 22.

La regolarizzazione potrà avvenire con la rimozione delle partizioni presenti in loco.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part 874 sub 22

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 21 part 874 sub 22

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 21 part 874 sub 22

BENI IN CARTOCETO VIALE CADORE 3, FRAZIONE LUCREZIA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a CARTOCETO Viale Cadore 3, frazione Lucrezia, della superficie commerciale di **3,60** mq per la quota di:

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

Il cespite oggetto di valutazione è composto da un posto auto scoperto posto al piano S1.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 874 sub. 22 (catasto fabbricati), scheda si, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 39,97 Euro, indirizzo catastale: Viale Cadore n. 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 23/11/2006 Pratica n. PS0126236 in atti dal 23/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2488.1/2006)
Coerenze: l'unità immobiliare ad uso posto auto scoperto confina a nord col sub 21 (posto auto scoperto), a est col sub 33 (passaggio carrabile e pedonale scala dal piano S1 al piano T B.C.N.C. ai subb. 11-21 e 22), a sud e ovest con terrapieno.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Considerato che i cespiti intestati ai debitori esecutati sono costituiti da più Unità Immobiliari, tutte parte di un unico fabbricato, si ritiene opportuno, individuare più lotti per la vendita.

Tutte le notizie, dati e documentazione di carattere generale, sono contenute nella parte della relazione riferita al LOTTO 1.

Il valore unitario utilizzato per determinare il valore di mercato del lotto, deriva dal procedimento utilizzato e descritto nella parte di relazione inerente il LOTTO 1.

L'Unità Immobiliare ad uso posto auto scoperto è posta al piano S1 del medesimo fabbricato descritto nella parte di relazione afferente il LOTTO 1, alla quale si accede dalla pubblica via attraversando una rampa ed un corsello comuni a più UU.II. Come evidenziato negli allegati elaborati grafici di

rilievo, l'Unità Immobiliare non risulta conforme con la rappresentazione grafica degli elaborati progettuali e con la rappresentazione grafica della planimetria catastale.

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
Posto auto scoperto	18,00	x	20 %	=	3,60
Totale:	18,00				3,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come già riferito, il valore unitario utilizzato per determinare il valore di mercato del lotto, deriva dal procedimento di stima utilizzato e descritto nella parte di relazione inerente il LOTTO 1.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,60 x 999,99 = **3.599,96**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.599,96**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.599,96**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	3,60	0,00	3.599,96	3.599,96
				3.599,96 €	3.599,96 €

Riduzione del **50%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 1.799,98**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si rinvia a quanto relazionato nella parte della consulenza inerente il LOTTO 1

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 200,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.599,98

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 80,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 650,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 175,59
Riduzione per arrotondamento:	€. 4,39
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 690,00

data 02/03/2024

il tecnico incaricato
Claudio Della Nave