



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

167/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SPECIAL GARDANT SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:
Avv. Ceccolini Giulia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANTONIO ORASSI

CF:RSSNTN71D28F8P9C

con studio in PESARO (PU) Via Carlo Pisacane,73

telefono: 07211863076

email: a.orassi@virgilio.it

PEC: antonio.orassi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FANO Via Ferrante Aporti 23, della superficie commerciale di **51,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto in oggetto è costituito da appartamento, scoperto esclusivo e posto auto scoperto. L'appartamento ha l'ingresso direttamente nella zona soggiorno/pranzo, un piccolo disimpegno, il bagno e una camera matrimoniale. La superficie totale lorda è di 46,50 mq. E' ubicato al piano terra di una palazzina quadrifamiliare edificata nell'anno 2009. Gli ambienti sono orientati prevalentemente a Nord -Nord Ovest, esclusa la camera che è con affaccio a Sud Ovest. Esternamente vi è lo scoperto esclusivo di circa 40 mq a contorno dell'appartamento, esso è accessibile sia tramite ingresso pedonale che carrabile. Il posto auto è catastalmente ed urbanisticamente identificato in prossimità dell'ingresso carrabile. Un altro scoperto, di circa 8 mq è accessibile esclusivamente dalla camera da letto. Le finiture dell'appartamento sono nella media: esternamente gli infissi sono in alluminio dotati di vetrocamera con persiane oscuranti a lamelle regolabili, internamente le porte sono in legno tamburato i pavimenti sono rifiniti in legno. Si evidenzia la presenza di impianto fotovoltaico in copertura. Relativamente allo stato manutentivo si rilevano criticità sia interne che esterne. Internamente sono visibili tracce di muffa da condensa su pareti del bagno, e su di una parete del soggiorno puntuali infiltrazioni d'acqua dal balcone P1°. Esternamente, alla data del sopralluogo l'immobile presentava fenomeni di risalita d'acqua nelle pareti perimetrali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 2369 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Ferrante Aporti, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

A.1 posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 2369 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 44,68 Euro, indirizzo catastale: Via Ferrante Aporti 23, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,20 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 129.782,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.315,34

Data della valutazione:

21/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Immobile occupato da terzi con contratto di comodato d'uso

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/11/2010 a firma di Notaio De Martino Alberto ai nn. 108024/30010 di repertorio, iscritta il 18/11/2010 a Fano ai nn. Reg. Gen 14625, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €720.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/09/2022 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 1689 di repertorio, trascritta il 06/10/2022 a Pesaro ai nn. 13821 Reg Gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Precetto

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:	€ 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	164,83

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Nulla da segnalare

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 09/11/2010 a firma di Notaio de Martino Alberto ai nn. 108023/30009 di repertorio, trascritto il 18/11/2010 a Fano ai nn. Reg. gen. n°14624

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **1009/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di fabbricato residenziale e ricostruzione con sopraelevazione, presentata il 23/07/2007 con il n. prot.50087 di protocollo, rilasciata il 11/04/2008 con il n. 1009 di protocollo, agibilità del 11/10/2010 con il n. 185 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **1206/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante ai lavori di demolizione e ricostruzione con sopraelevazione di un fabbricato per 4 u.i., presentata il 15/10/2008 con il n. Prot Gen. 63580 di protocollo

Permesso di costruire N. **629/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante ai lavori di demolizione e ricostruzione con sopraelevazione di un fabbricato per 4 u.i., presentata il 17/06/2009 con il n. Prot. gen. 48467 di protocollo, rilasciata il 13/10/2009 con il n. 629 di protocollo

Voltura Permesso di Costruire N. **500/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di demolizione e Costruzione con sopraelevazione di un fabbricato per 4 u.i. , presentata il 06/05/2008 con il n. Prot Gen 28582 di protocollo, rilasciata il 12/05/2008 con il n. Prot Gen 29623 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano difformità prospettiche (trasformazione della porta finestra in finestra del bagno), oltre a lievi modifiche distributive interne. Nei grafici legittimati del prospetto sx rispetto a Via Aiporti non risulta inserita la porta di ingresso. Trattasi di errore grafico da correggere con la presentazione dei grafici dell'accertamento di conformità. Riguardo agli scoperti esclusivi, si rilevano difformità dal progetto autorizzato. In esso erano previste considerevoli superfici a verde, attualmente gli scoperti risultano totalmente pavimentati. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

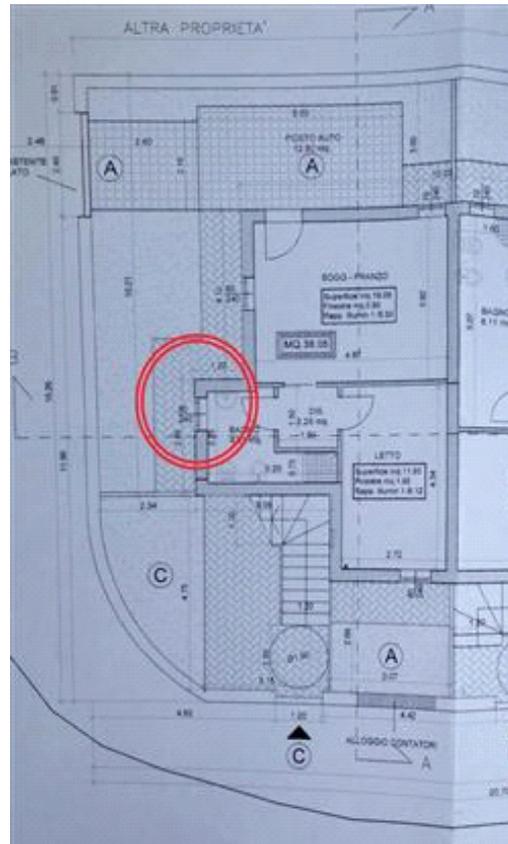
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

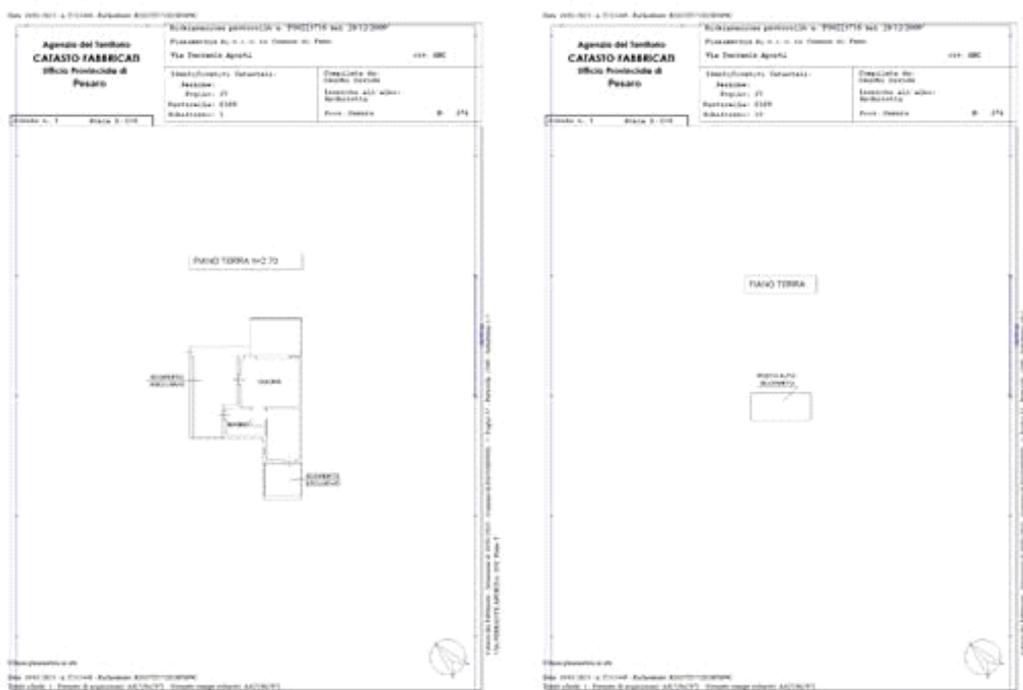
- sanzione amministrativa: €1.000,00
- pratica edilizia per accertamento di conformità: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FANO VIA FERRANTE APORTI 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FANO Via Ferrante Aporti 23, della superficie commerciale di **51,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) **DATO OSCURATO** (***)

Il lotto in oggetto è costituito da appartamento, scoperto esclusivo e posto auto scoperto. L'appartamento ha l'ingresso direttamente nella zona soggiorno/pranzo, un piccolo disimpegno, il bagno e una camera matrimoniale. La superficie totale lorda è di 46,50 mq. E' ubicato al piano terra di una palazzina quadrifamiliare edificata nell'anno 2009. Gli ambienti sono orientati prevalentemente a Nord -Nord Ovest, esclusa la camera che è con affaccio a Sud Ovest. Esternamente vi è lo scoperto esclusivo di circa 40 mq a contorno dell'appartamento, esso è accessibile sia tramite ingresso pedonale che carrabile. Il posto auto è catastalmente ed urbanisticamente identificato in prossimità dell'ingresso carrabile. Un altro scoperto, di circa 8 mq è accessibile esclusivamente dalla camera da letto. Le finiture dell'appartamento sono nella media: esternamente gli infissi sono in alluminio dotati di vetrocamera con persiane oscuranti a lamelle regolabili, internamente le porte sono in legno tamburato i pavimenti sono rifiniti in legno. Si evidenzia la presenza di impianto fotovoltaico in copertura. Relativamente allo stato manutentivo si rilevano criticità sia interne che esterne. Internamente sono visibili tracce di muffa da condensa su pareti del bagno, e su di una parete del soggiorno puntuali infiltrazioni d'acqua dal balcone P1°. Esternamente, alla data del sopralluogo l'immobile presentava fenomeni di risalita d'acqua nelle pareti

perimetrali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 2369 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Ferrante Aporti, piano: terra, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

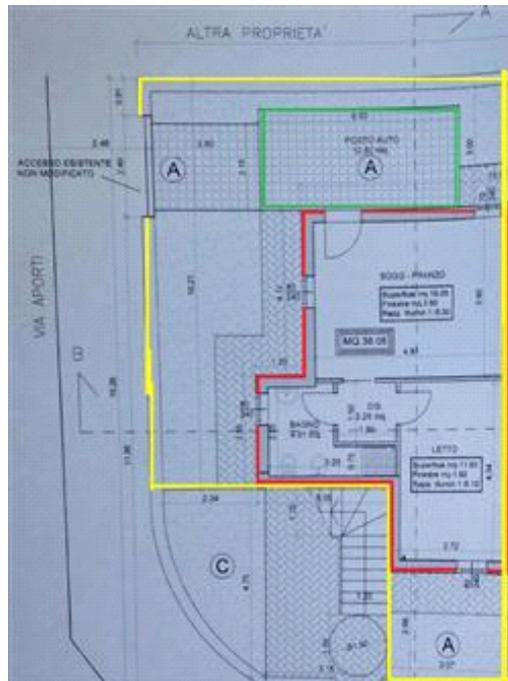
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	46,64	x	100 %	=	46,64
scoperto	48,58	x	10 %	=	4,86
Totale:	95,22				51,50



ACCESSORI:

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 2369 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 44,68 Euro, indirizzo catastale: Via Ferrante Aporti 23, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	12,00	x	35 %	=	4,20
Totale:	12,00				4,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato al fine di ottenere il valore dell'immobile in esame è il metodo comparativo monoparametrico, utilizzando, previa verifica, le offerte di compravendita di immobili simili ed i relativi dati di mercato, stabilendo una stima del valore mediante processi di confronto. Anche i listini e le offerte possono essere presi in considerazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	51,50	x	2.500,00	=	128.745,00
Valore superficie accessori:	4,20	x	2.500,00	=	10.500,00
					139.245,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 139.245,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 139.245,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato al fine di ottenere il valore dell'immobile in esame è il metodo comparativo monoparametrico, utilizzando, previa verifica, le offerte di compravendita di immobili simili ed i relativi dati di mercato, stabilendo una stima del valore mediante processi di confronto. Anche i listini e le offerte possono essere presi in considerazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro,

conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, agenzie: Agenzia Immobiliare La Residente -Agenzia Immobiliare Progetto Casa, osservatori del mercato immobiliare borsino immobiliare - Valori Omi - Borsino Fiap.

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	51,50	4,20	139.245,00	139.245,00
				139.245,00 €	139.245,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 6.962,25**
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 129.782,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 19.467,41**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 110.315,34**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONDOLFO Via Andrea Costa 68/5, della superficie commerciale di **56,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto in oggetto è costituito da un appartamento e posto auto scoperto pertinenziale, l'unità immobiliare è ubicata al piano primo ed ultimo di un complesso residenziale a schiera edificato nel 2008. E' composta da ingresso, disimpegno, soggiorno/pranzo con affaccio su balcone, camera matrimoniale, cameretta, ed un bagno. L'orientamento è a Nord / Nord Ovest. Le finiture riscontrate sono nella media. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera, chiusure oscuranti con persiane a lamelle. Riguardo lo stato manutentivo dell'appartamento si evidenzia la presenza di muffa da condensa in tutti gli ambienti, in particolar modo nei nodi delle pareti verso l'esterno e solaio di copertura. Il posto auto scoperto, facente parte del lotto in oggetto, è situato a circa 50 metri di distanza dalla unità immobiliare ed è raggiungibile tramite percorso pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 5, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1105 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 169,91 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea Costa,68/5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

A.1 posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1105 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 12,50 Euro, indirizzo catastale: Viale Vittorio Veneto s.n.c., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,30 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.733,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 67.351,12
Data della valutazione:	21/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto

di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/06/2014 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 5.400,00 annui. Non risulta alla A.d.E. la comunicazione di proroga del contratto oltre la naturale scadenza, tuttavia risultano versate tutte le annualità di registrazione successive alla scadenza, compresa quella dell'anno in corso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/09/2008 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. 105121/21075 di repertorio, iscritta il 01/10/2008 a Fano ai nn. REG GEN 14608, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 195,000.

Importo capitale: 130,000.

Durata ipoteca: 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/09/2022 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 1689 di repertorio, trascritta il 06/10/2022 a Pesaro ai nn. 13821/9424, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Precetto

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:	€ 231,30
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 422,36
Millesimi condominiali:	52,990

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 25/09/2008 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. 105120/21074 di repertorio, trascritto il 01/10/2008 a Fano ai nn. Reg Gen.14608

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **50.129**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato residenziale per 15 u.i.e ristrutturazione dell'esistente, presentata il 03/07/2006 con il n. 0015784 di protocollo, rilasciata il 02/12/2006

Denuncia Inizio Attività N. **1569/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 1^ Variante ai lavori di costruzione di un edificio per 15 u.i. e ristrutturazione dell'esistente, presentata il 29/06/2007 con il n. Prot gen. 0015615 di protocollo, rilasciata il 28/08/2007

Denuncia Inizio Attività N. **1637/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 2^ Variante ai lavori di costruzione di un edificio per 15 u.i. e ristrutturazione dell'esistente, presentata il 13/12/2007 con il n. 30581 di protocollo, rilasciata il 06/03/2008, agibilità del 13/05/2008 con il n. 50129/2008 di protocollo

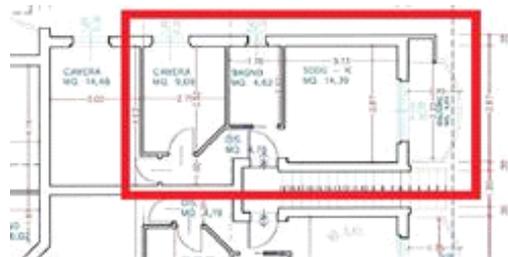
7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MONDOLFO VIA ANDREA COSTA 68/5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONDOLFO Via Andrea Costa 68/5, della superficie commerciale di **56,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto in oggetto è costituito da un appartamento e posto auto scoperto pertinenziale, l'unità immobiliare è ubicata al piano primo ed ultimo di un complesso residenziale a schiera edificato nel 2008. E' composta da ingresso, disimpegno, soggiorno/pranzo con affaccio su balcone, camera matrimoniale, cameretta, ed un bagno. L'orientamento è a Nord / Nord Ovest. Le finiture riscontrate sono nella media. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera, chiusure oscuranti con persiane a lamelle. Riguardo lo stato manutentivo dell'appartamento si evidenzia la presenza di muffa da condensa in tutti gli ambienti, in particolar modo nei nodi delle pareti verso l'esterno e solaio di copertura. Il posto auto scoperto, facente parte del lotto in oggetto, è situato a circa 50 metri di distanza dalla unità immobiliare ed è raggiungibile tramite percorso pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 5, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1105 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 169,91 Euro, indirizzo catastale: Via Andrea Costa, 68/5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Compravendita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





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 :Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

nella media



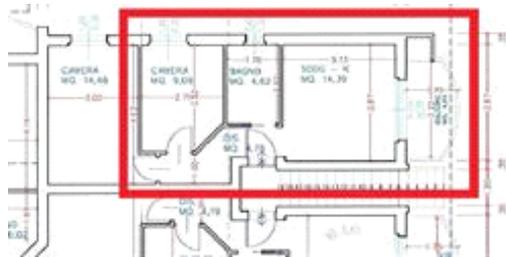
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	55,00	x	100 %	=	55,00
balcone	5,00	x	33 %	=	1,65
Totale:	60,00				56,65



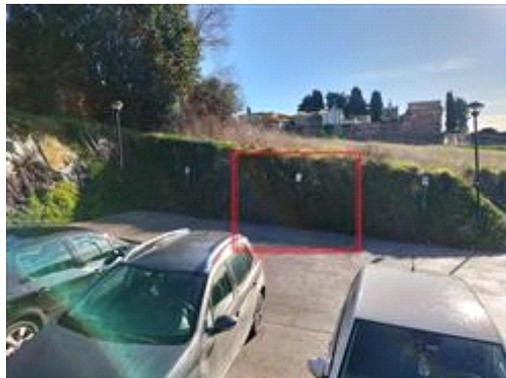
ACCESSORI:

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1105 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 12,50 Euro, indirizzo catastale: Viale Vittorio Veneto s.n.c., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Posto auto scoperto	11,00	x	30 %	=	3,30
Totale:	11,00				3,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima utilizzato al fine di ottenere il valore dell'immobile in esame è il metodo comparativo monoparametrico, utilizzando, previa verifica, le offerte di compravendita di immobili simili ed i relativi dati di mercato, stabilendo una stima del valore mediante processi di confronto. Anche i listini e le offerte possono essere presi in considerazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,65	x	1.400,00	=	79.310,00
Valore superficie accessori:	3,30	x	1.400,00	=	4.620,00
					83.930,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 83.930,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 83.930,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato al fine di ottenere il valore dell'immobile in esame è il metodo comparativo monoparametrico, utilizzando, previa verifica, le offerte di compravendita di immobili simili ed i relativi dati di mercato, stabilendo una stima del valore mediante processi di confronto. Anche i listini e le offerte possono essere presi in considerazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Mondolfo, agenzie: Roscetti immobiliare -Pierini Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare; valori o.m.i; Borsino Fiaip

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	56,65	3,30	83.930,00	83.930,00
				83.930,00 €	83.930,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 4.196,50**

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: **€ 79.733,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 11.960,03**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 422,36**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 67.351,12**

data 21/03/2023

il tecnico incaricato
ANTONIO ORASSI