



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Stefano Gambini**

CF: GMBSFN79B03G479R

con studio in PESARO (PU) via samano 5

telefono: 072150861

email: sg030279@gmail.com

PEC: stefano.gambini@ingpec.eu

tecnico incaricato: Stefano Gambini

Pagina 1 di 30

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a GRADARA GAGGERA 6/G, frazione FANANO, quartiere -, della superficie commerciale di **72,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare ricadente all' interno di fabbricato quadrifamiliare con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio, orizzontamenti e copertura in latero-cemento con manto di usura in tegole di laterizio. L' unità abitativa in questione è composta da un unico piano fuori terra ed e' dotata di scoperto a verde unitamente a box auto allocato in prossimità dell' autorimessa comune. L' immobile è composto da una zona giorno ove insiste la cucina -soggiorno, un disimpegno con accesso alla zona notte, quest'ultima costituita da 2 camere da letto ed un bagno. Per quanto attiene le finiture interne dell' unità immobiliare, gli infissi sono in legno a vetro stratificato e scuroni in legno, le porte interne analogamente in legno mentre il portone di ingresso e' blindato con finitura in legno. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica ad eccezione del disimpegno e della zona notte ove insiste legno. Le pareti interne sono rivestite ad intonaco tintecciato. L' immobile è dotato di impianto di generazione di calore autonomo, costituito da caldaia a gas metano con sistema di emissione a radiatori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 855 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

**A.1** **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 855 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>72,87 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>16,33 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 101.540,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 101.540,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/04/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

### 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**, iscritta il 31/07/2018 a GABICCE MARE ai nn. 11878, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 1.650.000,00 EURO.

Importo capitale: 1.300.000,00 EURO.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED]

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/12/2024 a PESARO ai nn. 16222/11386, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 06/12/2024 N.rep 2778.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 23/07/2008), trascritto il 23/07/2003 a GABICCE MARE ai nn. 11343/6477

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 20/04/2006 fino al 16/07/2008), trascritto il 20/04/2006

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **88/03**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N. 4 FABBRICATI, presentata il 11/08/2003 con il n. 2003-5993-6356 di protocollo, rilasciata il 12/12/2003 con il n. 88 di protocollo, agibilità del 06/02/2008 con il n. 1215 di protocollo

DIA IN VARIANTE N. **2005-65**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N. 4 FABBRICATI, presentata il 03/06/2005 con il n. 5163 di protocollo

DIA IN VARIANTE N. **2006-81**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N. 4 FABBRICATI , presentata il 06/07/2006 con il n. 5220 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Controsoffitto del Disimpegno che abbassa l'altezza utile da m 2,70 previsti nel progetto legittimato a m. 2,20 dello stato di fatto. Il tutto per circa 1,00 mq. (normativa di riferimento: DPR. 380/01 e smi)

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione controsoffitto comprese i necessari smaltimenti del materiale di risulta nonché le necessarie opere di tinteggiatura: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aperture finestrate eccedenti le quote orizzontali (larghezza) riportate nel progetto legittimato rispetto allo stato di fatto. (normativa di riferimento: DPR 380/01 e smi)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in Sanatoria per modifiche prospettiche: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

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

BENI IN GRADARA GAGGERA 6/G, FRAZIONE FANANO, QUARTIERE -

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GRADARA GAGGERA 6/G, frazione FANANO, quartiere -, della superficie commerciale di **72,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare ricadente all'interno di fabbricato quadrifamiliare con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio, orizzontamenti e copertura in latero-cemento con manto di usura in tegole di laterizio. L'unità abitativa in questione è composta da un unico piano fuori terra ed è dotata di scoperto a verde unitamente a box auto allocato in prossimità dell'autorimessa comune. L'immobile è composto da una zona giorno ove insiste la cucina-soggiorno, un disimpegno con accesso alla zona notte, quest'ultima costituita da 2 camere da letto ed un bagno. Per quanto attiene le finiture interne dell'unità immobiliare, gli infissi sono in legno a vetro stratificato e scuroni in legno, le porte interne analogamente in legno mentre il portone di ingresso è blindato con finitura in legno. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica ad eccezione del disimpegno e della zona notte ove insiste legno. Le pareti interne sono rivestite ad intonaco tinteggiato. L'immobile è dotato di impianto di generazione di calore autonomo, costituito da caldaia a gas metano con sistema di emissione a radiatori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 855 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.





**ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

TERNO IMMOBILE:  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE**



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:

D

[90.85 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2016-7439 registrata in data 01/03/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	64,83	x	100 %	=	64,83
SCOPERTO	64,83	x	10 %	=	6,48

tecnico incaricato: Stefano Gambini

Pagina 7 di 30

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCOPERTO (ULTERIORE)	31,17	x	5 %	=	1,56
<b>Totale:</b>	<b>160,83</b>				<b>72,87</b>

**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 855 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX AUTO	32,66	x	50 %	=	16,33
<b>Totale:</b>	<b>32,66</b>				<b>16,33</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/02/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 89/2013

Descrizione: Intera Proprietà su appartamento, facente parte di più ampio fabbricato, composto da: al piano interrato, più ampio rispetto alla pianta del fabbricato fuori terra, cantina di lordi mq. 16,25 e autorimessa di mq. 44; al piano terra di mq 68,67, soggiorno-pranzo-cucina, un bagno e il corpo scala; al piano primo di mq. 63,57, tre camere e due bagni; oltre loggia di mq. 16,60, balconi per mq. 10, portico al piano terra di mq. 11,27 e scoperto esclusivo di mq. 148., 1

Indirizzo: Frazione Fanano - Via Serra, s.n.c. Gradara, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 224.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 241.613,40 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 181.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 408.00 m

Numero Tentativi: 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/11/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 65/2013

Descrizione: Primo Lotto – Intera Proprietà su: Fabbricato unifamiliare indipendente con corte esclusiva, sito in Comune di Gradara (PU), loc. Fanano, Via Fanano n. 29, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1 mappale 146 sub. 4, p.S1-T-1-2, Cat. A/2 Cl. 2°, vani 8,5 - r.c. Euro 899,93 e al foglio 1 mappale 146 sub. 3, Cat. Area Urbana di mq. 2 oltre alla Quota pari a

tecnico incaricato: Stefano Gambini

Pagina 8 di 30

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®





un/mezzo (1/2) di Proprietà su Area Urbana annessa alla corte esclusiva del fabbricato, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1 mappale 828 sub. 2, Cat. F/1 di mq. 65. , 1

Indirizzo: Localita' Fanano - Via Fanano, 29 Gradara, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 333.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 333.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 333.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 408.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/03/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 45/2013

Descrizione: Appartamento trilocale, posto al piano primo di un complesso turistico/residenziale, composto da: angolo cottura, zona pranzo e soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno, nonché un terrazzo di circa mq 17,00, oltre a box auto privato, posto al piano interrato, di circa mq 17,00., 1

Indirizzo: Via Fanano, snc Gradara, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 408.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/01/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 68/2011

Descrizione: Intera Proprietà su Casa, a due piani fuori terra oltre al piano interrato e corte esclusiva, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6 mappale 610, Area Urbana di mq. 443., 1

Indirizzo: Via Cattolica , 17 Gradara, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.750,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 573.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 213.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 414.00 m

Numero Tentativi: 8

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/05/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 87/2013



Descrizione: Intera Proprietà su: Appartamento e due garage distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 12 mappale 314 sub. 15, p.T-S1, Cat. A/3 Cl. U, vani 7, r.c. Euro 560,36; al foglio 12 mappale 314 sub. 16, p.S1, Cat. C/6 Cl. U, cons. mq. 39, r.c. Euro 169,19 e al foglio 12 mappale 314 sub. 17, p.S1, Cat. C/6 Cl. U, cons. mq. 39, r.c. Euro 169,19 (derivante da variazione catastale prot. PS0080376 del 30.07.13) , 1

Indirizzo: Localita' Fanano - Via Vicinato, 3/A Gradara, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 103.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 297.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 138.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 753.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/10/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 104/2013

Descrizione: Quota pari a 1/1 di usufrutto e 5/6 di nuda proprietà su appartamento ad uso residenziale con area scoperta ad uso esclusivo. Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione; l'appartamento di cui trattasi si trova al primo piano lato Nord-Ovest ed è raggiungibile dal piano terra tramite scala interna. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina-pranzo disimpegno, camera, bagno e studio per una superficie commerciale totale di 76 mq; completano la proprietà un'area scoperta ad uso esclusivo di mq 64 posta sul fronte del fabbricato e le parti comuni con altre U.I., 1

Indirizzo: Via Monte Formica, 1/D Gradara, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 103.170,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 77.377,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 852.00 m

Numero Tentativi: 3

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	72,87	x	1.200,00	=	<b>87.444,00</b>
Valore superficie accessori:	16,33	x	1.200,00	=	<b>19.596,00</b>
					<b>107.040,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.040,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.040,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Stefano Gambini

Pagina 10 di 30



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	72,87	16,33	107.040,00	107.040,00
				<b>107.040,00 €</b>	<b>107.040,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 5.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 101.540,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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:

**€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 0,00**

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

**€. 101.540,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2024

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**B** appartamento a GRADARA VIA GAGGERA 6/E, frazione FANANO, della superficie commerciale di **73,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare ricadente all' interno di fabbricato quadrifamiliare con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio, orizzontamenti e copertura in latero-cemento con manto di usura in tegole di laterizio. L' unità abitativa in questione è composta da un unico piano fuori terra posto al piano primo ed accessibile mediante scala ubicata sullo scoperto di proprietà unitamente a box auto allocato in prossimità dell' autorimessa comune. L' immobile è composto da una zona giorno ove insiste la cucina -soggiorno, un disimpegno con accesso alla zona notte, quest'ultima costituita da 2 camere da letto ed un bagno. Per quanto attiene le finiture interne dell' unità immobiliare, gli infissi sono in legno a vetro stratificato e dotati di scuroni in legno, le porte interne analogamente in legno mentre il portone di ingresso e' blindato con finitura in legno. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica. Le pareti interne sono rivestite ad intonaco tinteggiato. L' immobile è dotato di impianto di generazione di calore autonomo, costituito da caldaia a gas metano e sistema di emissione a radiatori. E' presente regolazione climatica (cronotermostato)

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

- foglio 5 particella 855 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.

**B.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 855 sub. 21 (catasto fabbricati)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>73,92 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>19,31 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 107.376,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 105.988,45</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/04/2025</b>

tecnico incaricato: Stefano Gambini

Pagina 12 di 30



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

### 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**, iscritta il 31/07/2018 a GABICCE MARE ai nn. 11878, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 1.650.000,00.

Importo capitale: 1.300.000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED]

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/12/2024 a PESARO ai nn. 16222/1138, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 06/12/2024 Nrep 2778.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.387,55

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 23/07/2008), trascritto il 23/07/2003 a GABICCE MARE ai nn. 11343/6477

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 20/04/2006 fino al 16/04/2008), trascritto il 20/04/2006

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **88/03**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA 4 FABBRICATI, presentata il 11/08/2003 con il n. 2003-5993-6356 di protocollo, rilasciata il 12/12/2003 con il n. 88 di protocollo, agibilità del 06/02/2008 con il n. 1215 di protocollo

N. **2005-65**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA IN VARIANTE, presentata il 03/06/2005 con il n. 5163 di protocollo

DIA IN VARIANTE N. **2006-81**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N. 4 FABBRICATI, presentata il 06/07/2006 con il n. 5220 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aperture finestrate di superficie diverse allo stato di fatto rispetto al progetto legittimato. Le modifiche non pregiudicano i rapporti areo illuminanti. (normativa di riferimento: D.P.R 380/01 e smi)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in Sanatoria per modifiche prospettiche: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

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

BENI IN GRADARA VIA GAGGERA 6/E, FRAZIONE FANANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a GRADARA VIA GAGGERA 6/E, frazione FANANO, della superficie commerciale di **73,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare ricadente all'interno di fabbricato quadrifamiliare con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio, orizzontamenti e copertura in latero-cemento con manto di usura in tegole di laterizio. L'unità abitativa in questione è composta da un unico piano fuori terra posto al piano primo ed accessibile mediante scala ubicata sullo scoperto di proprietà unitamente a box auto allocato in prossimità dell'autorimessa comune. L'immobile è composto da una zona giorno ove insiste la cucina -soggiorno, un disimpegno con accesso alla zona notte, quest'ultima costituita da 2 camere da letto ed un bagno. Per quanto attiene le finiture interne dell'unità immobiliare, gli infissi sono in legno a vetro stratificato e dotati di scuroni in legno, le porte interne analogamente in legno mentre il portone di ingresso e' blindato con finitura in legno. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica. Le pareti interne sono rivestite ad intonaco tintecciato. L'immobile è dotato di impianto di generazione di calore autonomo, costituito da caldaia a gas metano e sistema di emissione a radiatori. E' presente regolazione climatica (cronotermostato)

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

- foglio 5 particella 855 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2006.





ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CLASSE ENERGETICA:

tecnico incaricato: Stefano Gambini

Pagina 16 di 30

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®







[256,46 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250418-041020-64225 registrata in data 18/04/2025

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	64,65	x	100 %	=	64,65
TERRAZZI	22,55	x	25 %	=	5,64
SCOPERTO ESCLUSIVO	36,28	x	10 %	=	3,63
<b>Totale:</b>	<b>123,48</b>				<b>73,92</b>

**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 855 sub. 21 (catasto fabbricati)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	38,62	x	50 %	=	19,31
<b>Totale:</b>	<b>38,62</b>				<b>19,31</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/02/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 89/2013

Descrizione: Intera Proprietà su appartamento, facente parte di più ampio fabbricato, composto da: al piano interrato, più ampio rispetto alla pianta del fabbricato fuori terra, cantina di lordi mq. 16,25 e autorimessa di mq. 44; al piano terra di mq 68,67, soggiorno-pranzo-cucina, un bagno e il corpo scala; al piano primo di mq. 63,57, tre camere e due bagni; oltre loggia di mq. 16,60, balconi per mq. 10, portico al piano terra di mq. 11,27 e scoperto esclusivo di mq. 148., 1

Indirizzo: Frazione Fanano - Via Serra, s.n.c. Gradara, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 224.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 241.613,40 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 181.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 382.00 m

tecnico incaricato: Stefano Gambini

Pagina 17 di 30



Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/11/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 65/2013

Descrizione: Primo Lotto – Intera Proprietà su: Fabbricato unifamiliare indipendente con corte esclusiva, sito in Comune di Gradara (PU), loc. Fanano, Via Fanano n. 29, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1 mappale 146 sub. 4, p.S1-T-1-2, Cat. A/2 Cl. 2°, vani 8,5 - r.c. Euro 899,93 e al foglio 1 mappale 146 sub. 3, Cat. Area Urbana di mq. 2 oltre alla Quota pari a un/mezzo (1/2) di Proprietà su Area Urbana annessa alla corte esclusiva del fabbricato, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1 mappale 828 sub. 2, Cat. F/1 di mq. 65. , 1

Indirizzo: Localita' Fanano - Via Fanano, 29 Gradara, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 333.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 333.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 333.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 382.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/03/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 45/2013

Descrizione: Appartamento trilocale, posto al piano primo di un complesso turistico/residenziale, composto da: angolo cottura, zona pranzo e soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno, nonché un terrazzo di circa mq 17,00, oltre a box auto privato, posto al piano interrato, di circa mq 17,00., 1

Indirizzo: Via Fanano, snc Gradara, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 382.00 m

Numero Tentativi: 5



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/01/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 68/2011

Descrizione: Intera Proprietà su Casa, a due piani fuori terra oltre al piano interrato e corte esclusiva, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6 mappale 610, Area Urbana di mq. 443., 1

Indirizzo: Via Cattolica , 17 Gradara, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.750,00 pari a 0,00 Euro/mq



tecnico incaricato: Stefano Gambini

Pagina 18 di 30





Valore Ctu: 573.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 213.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 394.00 m  
 Numero Tentativi: 8



## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
 Data contratto/rilevazione: 12/05/2017  
 Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 87/2013

Descrizione: Intera Proprietà su: Appartamento e due garage distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 12 mappale 314 sub. 15, p.T-S1, Cat. A/3 Cl. U, vani 7, r.c. Euro 560,36; al foglio 12 mappale 314 sub. 16, p.S1, Cat. C/6 Cl. U, cons. mq. 39, r.c. Euro 169,19 e al foglio 12 mappale 314 sub. 17, p.S1, Cat. C/6 Cl. U, cons. mq. 39, r.c. Euro 169,19 (derivante da variazione catastale prot. PS0080376 del 30.07.13) , 1

Indirizzo: Località Fanano - Via Vicinato, 3/A Gradara, PU

Superfici accessorie:  
 Prezzo: 103.800,00 pari a 0,00 Euro/mq  
 Valore Ctu: 297.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 138.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 780.00 m  
 Numero Tentativi: 5

## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
 Data contratto/rilevazione: 06/10/2020  
 Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 104/2013

Descrizione: Quota pari a 1/1 di usufrutto e 5/6 di nuda proprietà su appartamento ad uso residenziale con area scoperta ad uso esclusivo. Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione; l'appartamento di cui trattasi si trova al primo piano lato Nord-Ovest ed è raggiungibile dal piano terra tramite scala interna. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina-pranzo disimpegno, camera, bagno e studio per una superficie commerciale totale di 76 mq; completano la proprietà un'area scoperta ad uso esclusivo di mq 64 posta sul fronte del fabbricato e le parti comuni con altre U.I., 1

Indirizzo: Via Monte Formica, 1/D Gradara, PU

Superfici accessorie:  
 Prezzo: 68.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
 Valore Ctu: 103.170,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 77.377,50 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 838.00 m  
 Numero Tentativi: 3

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,92	x	1.200,00	=	<b>88.704,00</b>
Valore superficie accessori:	19,31	x	1.200,00	=	<b>23.172,00</b>

tecnico incaricato: Stefano Gambini

Pagina 19 di 30

**111.876,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 111.876,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 111.876,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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
B	appartamento	73,92	19,31	111.876,00	111.876,00
				<b>111.876,00 €</b>	<b>111.876,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.376,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**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: **€. 1.387,55**Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.988,45**





TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2024

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**C** **appartamento** a GRADARA STRADA DELLA ROMAGNA 2 D, frazione FANANO, della superficie commerciale di **98,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare ricadente all' interno di fabbricato costituito da 5 unità immobiliari della tipologia a schiera con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio, orizzontamenti in latero-cemento e copertura in legno con manto d' usura in tegole di laterizio . L' unità abitativa in questione è composta da due piani fuori terra ed e' dotato di scoperto a verde unitamente a box auto direttamente collegato. L' immobile è composto da una zona giorno, al piano terra, ove insiste la cucina -soggiorno, un ripostiglio adiacente il box auto ed una scala di accesso al piano primo, ove si trova la zona notte, quest'ultima costituita da 3 camere da letto ed un bagno. Per quanto attiene le finiture interne dell' unità immobiliare, gli infissi sono in legno a vetro stratificato, le porte interne analogamente in legno mentre il portone di ingresso e' blindato. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica eccezione fatta per la cucina/soggiorno dove sono in laminato . Le pareti interne sono rivestite ad intonaco tinteggiato. L' immobile è dotato di impianto di generazione di calore autonomo, costituito da caldaia a gas metano e sistema di emissione costituito da radiatori. L' immobile è dotato di regolazione climatica mediante cronotermostato.

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

- foglio 6 particella 632 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro

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

**C.1** **posto auto.**

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>98,33 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 115.296,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 115.296,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/04/2025</b>

tecnico incaricato: Stefano Gambini

Pagina 21 di 30

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

### 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**, iscritta il 31/07/2018 a GABICCE MARE ai nn. 11878, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 1.650.000,00.

Importo capitale: 1.300.000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED]

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/12/2024 a PESARO ai nn. 16222/1138, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 06/12/2024 Nrep 2778.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED]

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, con atto stipulato il 10/11/2003 a firma di BUONANNO LUCIANO ai nn. 228853 di repertorio, trascritto il 26/11/2003 a GABICCE MARE ai nn. 16881/10152

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ( fino al 10/11/2003)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **65/04**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 10/09/2004 con il n. 65 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **92/03**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 12/12/2003 con il n. 92 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **100/06**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 05/03/2007 con il n. 100 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICHE INTERNE

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE : € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA



Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICHE INTERNE E VARIAZIONE NELLA DIMENSIONI DEGLI INFISSI CHE NON PREGIUDICA I RAPPORTI AREO ILLUMINANTI. (normativa di riferimento: D.P.R 380-01)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in Sanatoria per modifiche prospettiche: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI



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



BENI IN GRADARA STRADA DELLA ROMAGNA 2 D, FRAZIONE FANANO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C



**appartamento** a GRADARA STRADA DELLA ROMAGNA 2 D, frazione FANANO, della superficie commerciale di **98,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare ricadente all'interno di fabbricato costituito da 5 unità immobiliari della tipologia a schiera con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio, orizzontamenti in latero-cemento e copertura in legno con manto d'usura in tegole di laterizio. L'unità abitativa in questione è composta da due piani fuori terra ed è dotata di scoperto a verde unitamente a box auto direttamente collegato. L'immobile è composto da una zona giorno, al piano terra, ove insiste la cucina-soggiorno, un ripostiglio adiacente il box auto ed una scala di accesso al piano primo, ove si trova la zona notte, quest'ultima costituita da 3 camere da letto ed un bagno. Per quanto attiene le finiture interne dell'unità immobiliare, gli infissi sono in legno a vetro stratificato, le porte interne analogamente in legno mentre il portone di ingresso è blindato. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica eccezione fatta per la cucina/soggiorno dove sono in laminato. Le pareti interne sono rivestite ad intonaco tinteggiato. L'immobile è dotato di impianto di generazione di calore autonomo, costituito da caldaia a gas metano e sistema di emissione costituito da radiatori. L'immobile è dotato di regolazione climatica mediante cronotermostato.

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

- foglio 6 particella 632 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro

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





ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

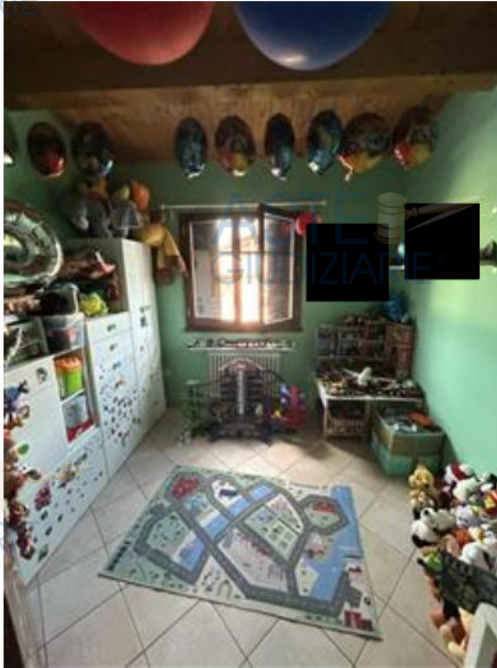
tecnico incaricato: Stefano Gambini

Pagina 25 di 30

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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 -). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CLASSE ENERGETICA:



[304,23 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250419-041020-64350 registrata in data  
19/04/2025

## 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
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: Stefano Gambini

Pagina 26 di 30

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

APPARTAMENTO	90,90	x	100 %	=	90,90
LOGGIATO	3,53	x	60 %	=	2,12
BALCONI	8,94	x	25 %	=	2,24
BOX AUTO	5,13	x	60 %	=	3,08
<b>Totale:</b>	<b>108,50</b>				<b>98,33</b>

**ACCESSORI:****posto auto.**

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	12,50	x	20 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>12,50</b>				<b>2,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/11/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 97/2013

Descrizione: Intera proprietà di appartamento posto su edificio residenziale, situato al piano terra con ingresso laterale, è composto da ingresso con soggiorno, angolo cottura, tre camere e due bagni per una superficie lorda complessiva di mq. 91,70 oltre ad uno scoperto esclusivo su due lati di totali mq. 108 sul quale insiste un piccola struttura in legno installata in assenza di autorizzazione comunale. Il garage di lordi mq. 48,60 è posto al piano primo sottostrada accessibile tramite scivolo dalla strada principale. , 1

Indirizzo: Via per Tavullia , 13 Gradara, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 228.240,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 137.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 119.00 m

Numero Tentativi: 3

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/09/2019





Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 41/2018

Descrizione: Intera proprietà di appartamento e box singolo. L'appartamento di mq 167 circa è composto da un ampio ambiente che costituisce l'ingresso e si divide tra soggiorno pranzo e angolo cottura, una camera da letto, un ripostiglio, disimpegno e bagno, oltre due balconi posti rispettivamente uno sul fronte l'altro sul retro del fabbricato., 1

Indirizzo: Via Perugia 21 Gradara, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 247.969,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 223.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 159.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/05/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 22/2011

Descrizione: Intera proprietà di villetta a schiera disposta su 3 piani : sottostrada, p. T e 1° di vani 7,5, composto da ingresso dal piano terra, zona soggiorno/pranzo con angolo cottura; al primo piano 3 camere ed un bagno. Dal piano terra si accede al piano sottoscala nel quale si trovano un ingresso secondario, ripostiglio, bagno-lavanderia, garage. Buone condizioni di conservazione e manutenzione., 1

Indirizzo: Via Ancona, 7 Gradara, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 101.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 400.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 135.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 201.00 m

Numero Tentativi: 17



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/01/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 176/2020

Descrizione: Casa a schiera posta in testa all'immobile, disposta su tre piani, con ingresso indipendente. Si compone di: ingresso sala, cucina e un bagno al piano terra, tre camere, un bagno al primo piano, oltre a una cantina, un WC e un garage al piano interrato. L'edificio è in buone condizioni., 1

Indirizzo: Via Provinciale per Tavullia, 5/5 Gradara, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 379.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 260.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 295.00 m

Numero Tentativi: 3







## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
 Data contratto/rilevazione: 19/04/2018  
 Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 30/2013  
 Descrizione: Fabbricato abbinato di tre piani fuori terra., 2  
 Indirizzo: Via Castello CAP 27040 Montalto Pavese, PV  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 38.900,00 pari a 0,00 Euro/mq  
 Valore Ctu: 166.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 38.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 295.00 m  
 Numero Tentativi: 10



## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
 Data contratto/rilevazione: 28/01/2016  
 Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 30/2013  
 Descrizione: Autorimessa al piano interrato. Si rimanda ad avviso e perizia per questioni urbanistiche e/o catastali., 4  
 Indirizzo: Località Fanano (Massignano) Gradara, PU  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 11.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
 Valore Ctu: 12.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 11.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 295.00 m  
 Numero Tentativi: 5



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,33	x	1.200,00	=	<b>117.996,00</b>
Valore superficie accessori:	2,50	x	1.200,00	=	<b>3.000,00</b>
					<b>120.996,00</b>



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 120.996,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 120.996,00</b>

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

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:





ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C	appartamento	98,33	2,50	120.996,00	120.996,00
				<b>120.996,00 €</b>	<b>120.996,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 5.700,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 115.296,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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:

**€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 115.296,00**

data 23/04/2025

il tecnico incaricato  
Stefano Gambini



tecnico incaricato: Stefano Gambini

Pagina 30 di 30

