



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 55/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo



CUSTODE:

Dott.sa Gozzi Valentina



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**RICCARDO CANDUCCI**

CF: CNDRCR64A03G479E

con studio in PESARO (PU) Via J. F. Kennedy 80

telefono: 0721391451

email: [riccardo@rcanducci.it](mailto:riccardo@rcanducci.it)





TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a FANO Via Carlo Poma 3, quartiere Vallato, della superficie commerciale di **134,78** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento fa parte di un edificio plurifamiliare sito nel comune di Fano, in via Poma 3, zona semicentrale (Vallato) ben servita.

Il fabbricato è stato costruito in economia a partire dal 1968 e terminato il 25.01.1971. Ha ricevuto l'agibilità il 24.03.1971.

La palazzina si compone di un seminterrato destinato ad autorimesse private e ripostigli, quattro piani destinati ciascuno a tre appartamenti e di un piano attico in ritiro destinato a due appartamenti con terrazzo. La palazzina è dotata di ascensore.

L'appartamento in oggetto, è posto al quarto piano (Attico) e quinto (sottotetto) ed è composto al 4° piano dal soggiorno, angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, un bagno, un locale doccia e terrazzo panoramico. Al 5° piano sottotetto sono stati regolarizzati due abbaini autorizzati con permesso a costruire in sanatoria del 17.07.2018. Seppure con finiture uguali all'appartamento sottostante, il locale non ha i requisiti per definirsi abitabile. Sempre nel sotto tetto sono stati ricavati due ripostigli con altezza media di circa cm.60.

L'appartamento ha finiture di qualità, con parquet nel soggiorno, disimpegno, camere da letto e locale sotto tetto, nell'antibagno e bagno il pavimento è in marmo che riveste anche una porzione alta circa m1.5 della parete verticale. Nella cucina il pavimento è costituito da piastrelle in gres di grande dimensione. Le pareti sono intonacate ed in ottimo stato.

Gli infissi sono in legno verniciato bianco sul lato interno, e come parte oscurante le classiche tapparelle con cassettoni sporgenti all'interno coperto dalle tende.

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, alcune stanze sono dotate di split di condizionamento per il raffrescamento estivo.

Completano l'immobile il posto auto coperto di mq. 24 circa nel piano interrato con annesso ripostiglio.

Nell'atto di compravendita è menzionato anche un altro ripostiglio al piano semi interrato senza però che venga meglio identificato. Effettivamente i sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* occupano un piccolo ripostiglio (mq.5 circa) vicino al vano scala al piano S1 ma, questo dalle visure catastali è risultato indicato come Sub4 e attribuito ad un'altra proprietà. Per questo motivo non è stato inserito nella perizia.





L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4-5. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 1107 sub. 22 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA CARLO POMA 3, piano: S1 -4 -5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Al piano 4° e 5°, l'appartamento confina (Sub 22) con i Sub : 18 - 26

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

#### **A.1 posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 1107 sub. 23 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Carlo Poma 3, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Al piano S1 il garage (Sub23) confina con il Sub 21 - 26.



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

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>134,78 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>9,45 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 306.488,75</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 305.000,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>26/09/2025</b>           |



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

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

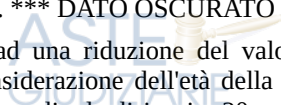
Si segnala la trascrizione in data 7 maggio del 2024 n.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* portante provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare a favore della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e contro il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Pesaro in data 19 aprile 2024 al n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . La sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* occupa l'appartamento insieme ai due figli minori.



## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Sul bene grava la trascrizione del 7 maggio 2024 n.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , portante provvedimento di assegnazione di abitazione in godimento della casa familiare a favore della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Pesaro in data 16 aprile 2024 al n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Se questo atto dovesse essere opponibile, porterebbe ad una riduzione del valore dell'immobile. Equiparando il diritto di abitazione all'usufrutto, in considerazione dell'età della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che ha due figli minori, si stima la durata di tale diritto in 20 anni, la riduzione di valore corrispondente, potrebbe essere di circa €100.000



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

##### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, trascritta il 07/05/2024 ai nn. 5550-391, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Pesaro del 19.04.2024 n. 374, trascritto il 7.05.2024 ai n.ri 5550/391.

Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare

##### 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 06/08/2018 ai nn. 9356/1623, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 372000.

Importo capitale: 248000.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 05/06/2024 ai nn. 6925/1013, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di Separazione Personale emessa dal Tribunale di Pesaro in data 18 aprile 2024 n. 956.

Importo ipoteca: 250000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/07/2024 ai nn. 9236/1396, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tribunale di Pesaro sentenza di condanna n.619 del 26 ottobre 2023.

Importo ipoteca: 40000

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

pignoramento, trascritta il 09/06/2025 ai nn. 7859/5514, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

##### 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:

€. 3.500,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 1.516,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO



Ulteriori avvertenze:

Nell' assemblea condominiale del 22.05.2025, è stato deciso di valutare nel complesso la situazione generale del condominio ((discendenti, balconi, cole, infiltrazioni etc.) attraverso l'incarico ad un tecnico di fiducia che però non è stato ancora individuato.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**23.11.1972** la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* diviene proprietaria dell'immobile con atto del Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Fano Repertorio 678512 Sede Fano Registrazione n. 3092 registrato in data 07/12/1972 – Voltura n. 2416.1/1977 in atti 02/11/1992



**21.10.2011** Denuncia nei passaggi per causa di morte. UU sede Fano (PU) Registrazione Volume 9990 n.1380 registrato in data 18.10.2012 – Successione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Voltura n.8531.1/2012 – Pratica n. PS0160114 in atti dal 08.11.2012

Eredi ognuno per 1/4 di proprietà:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Fano \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
il 16.12.1956

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Fano il 16.09.1952

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Fano il 29.08.1961

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Sassocorvaro (PU) il 11.01.2013



**11.01.2013** I signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (in regime di separazione dei beni) e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , diventano proprietari ognuno di ½ con Atto Pubblico Ufficiale Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Sede Mondolfo (PU) Repertorio n.115206 – Divisione Nota presentata con Modello Unico n.546.2/2013 reparto PI di Pesaro in atti dal 25.01.2013.

**29.06.2013** il signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* diviene proprietario dell'intero immobile con atto del 29.06.2013 Pubblico Ufficiale Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Sede Fano (PU) Repertorio n.6042 – Permuta Nota presentata con Modello Unico n. 4321.1/2015 Reparto PI di Pesaro in atti dal 08.07.2015



**03.08.2018** i sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , acquistano l'immobile da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto Pubblico ufficiale Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Sede Fano (PU) Repertorio n.9786 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 5949.1/2018 Reparto PI di Pesaro in atti dal 06.08.2018.



**19.06.2025** viene trascritto il pignoramento da parte della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro ai n.ri







7859/5514



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 2755, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione, presentata il 20/08/1968 con il n. 619 di protocollo, rilasciata il 31/08/1968 con il n. 2755 di protocollo

VOLTURA LICENZA EDILIZIA N. 2240, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE, presentata il 12/06/1970 con il n. 465 di protocollo, rilasciata il 15/06/1970 con il n. 2240 di protocollo

VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 3414, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 23/09/1970 con il n. 615 di protocollo, rilasciata il 24/11/1970 con il n. 3414 di protocollo

ABITABILITA' N. 302, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , agibilità del 24/03/1971 con il n. 302 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. 1142, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di REALIZZAZIONE VANO SCALA INTERNO E COSTRUZIONE ABBAINI, presentata il 05/09/1989 con il n. 585 di protocollo, rilasciata il 16/12/1989 con il n. 1142 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 1825, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di LAVORI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE, presentata il 28/05/2018 con il n. 573/18 di protocollo, rilasciata il 20/07/2018 con il n. 1825 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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



BENI IN FANO VIA CARLO POMA 3, QUARTIERE VALLATO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FANO Via Carlo Poma 3, quartiere Vallato, della superficie commerciale di **134,78** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento fa parte di un edificio plurifamiliare sito nel comune di Fano, in via Poma 3, zona semicentrale (Vallato) ben servita.

Il fabbricato è stato costruito in economia a partire dal 1968 e terminato il 25.01.1971. Ha ricevuto l'agibilità il 24.03.1971.

La palazzina si compone di un seminterrato destinato ad autorimesse private e ripostigli, quattro piani destinati ciascuno a tre appartamenti e di un piano attico in ritiro destinato a due appartamenti con terrazzo. La palazzina è dotata di ascensore.

L'appartamento in oggetto, è posto al quarto piano (Attico) e quinto (sottotetto) ed è composto al 4° piano dal soggiorno, angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, un bagno, un locale doccia e terrazzo panoramico. Al 5° piano sottotetto sono stati regolarizzati due abbaini autorizzati con permesso a costruire in sanatoria del 17.07.2018. Seppure con finiture uguali all'appartamento sottostante, il locale non ha i requisiti per definirsi abitabile. Sempre nel sotto tetto sono stati ricavati due ripostigli con altezza media di circa cm.60.

L'appartamento ha finiture di qualità, con parquet nel soggiorno, disimpegno, camere da letto e locale sotto tetto, nell'antibagno e bagno il pavimento è in marmo che riveste anche una porzione alta circa m1.5 della parete verticale. Nella cucina il pavimento è costituito da piastrelle in gres di grande dimensione. Le pareti sono intonacate ed in ottimo stato.

Gli infissi sono in legno verniciato bianco sul lato interno, e come parte oscurante le classiche tapparelle con cassettoni sporgenti all'interno coperto dalle tende.

L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, alcune stanze sono dotate di split di condizionamento per il raffrescamento estivo.

Completano l'immobile il posto auto coperto di mq. 24 circa nel piano interrato con annesso ripostiglio.

Nell'atto di compravendita è menzionato anche un altro ripostiglio al piano semi interrato senza però che venga meglio identificato. Effettivamente i sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* occupano un piccolo ripostiglio (mq.5 circa) vicino al vano scala al piano S1 ma, questo dalle visure catastali è risultato indicato come Sub4 e attribuito ad un'altra proprietà. Per questo motivo non è stato inserito nella perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4-5. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 1107 sub. 22 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA CARLO POMA 3, piano: S1 -4 -5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*





Coerenze: Al piano 4° e 5°, l'appartamento confina (Sub 22) con i Sub : 18 - 26



L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



#### 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 (Km.12) - Rimini (Km.50) - Urbino (Km.47) - Ancona (Km.58) - San Marino (Km.65)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fano è ricca di testimonianze storiche a partire dall'epoca Romana. .

tecnico incaricato: RICCARDO CANDUCCI

Pagina 8 di 17







**ASTE GIUDIZIARIE®**

cinema  
parco giochi  
piscina

buono  
ASTE  
ottimo  
GIUDIZIARIE  
buono

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®  
QUALITÀ E  
esposizione

**ASTE GIUDIZIARIE®** ottimo  

**GIUDIZIARIE®**

|            |                     |
|------------|---------------------|
| ottimo     | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| buono      | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| eccellente | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento fa parte di un edificio plurifamiliare sito nel comune di Fano, in via Poma 3 ricadente, secondo il PRG vigente, nella zona B1.2. Zone residenziali con conservazione della superficie coperta dei fabbricati. (art. 26 NTA, PRG FANO)

Il fabbricato è stato costruito in economia a partire dal 1968 dalla ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che, dopo una sospensione per irregolarità nell'esecuzione dei lavori, ha terminato l'opera il 25.01.1971

Il collaudo è stato eseguito dall' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il 28.01.1971 e l'abitabilità è stata concessa dal Sindaco il 24.03.1971.

La palazzina di dimensioni in pianta di m. 18.5 x 19.4 e si compone di un seminterrato destinato ad autorimesse private e ripostigli, che si estende anche al di fuori del perimetro del fabbricato fuori terra, quattro piani destinati ciascuno a tre appartamenti e di un piano attico in ritiro destinato a due appartamenti con terrazzo.

La struttura portante è costituita da un telaio in cemento armato in appoggio su plinti di dimensioni variabili, i solai sono del tipo misto in laterizio e c.a. dimensionati a seconda dei sovraccarichi utili previsti progettualmente. I balconi a sbalzo e la scala sono a soletta piena, così come il vano ascensore.

L'appartamento in oggetto, è posto al quarto piano (Attico) e quinto (sottotetto) ed è composto al 4° piano dal soggiorno, angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, un bagno, terrazzo panoramico al 5° piano sotto tetto si trova un locale conforme al progetto del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che ha ricevuto il permesso di costruire in sanatoria del 17.07.2018 a cui si accede tramite una scala a chiocciola interna all'appartamento.

L'appartamento si presenta in ottimo stato, le finiture sono di qualità, con parquet nel soggiorno, disimpegno, camere da letto e locale sotto tetto, nell'antibagno e bagno il pavimento è in marmo che riveste anche una porzione alta circa m1.5 della parete verticale. Nella cucina il pavimento è costituito da piastrelle in gres di grande dimensione. Le pareti sono intonacate ed in ottimo stato.

Gli infissi sono in legno verniciato bianco sul lato interno, e come parte oscurante le classiche tapparelle con cassettone sporgente all'interno coperto dalle tende.

Completano l'immobile il posto auto coperto di mq. 24 nel piano interrato con annesso ripostiglio.

Nell'atto di compravendita è menzionato anche un altro ripostiglio al piano semi interrato senza però che venga meglio identificato. Effettivamente i \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* occupano anche un piccolo ripostiglio (mq.5 circa) vicino al vano scala al piano S1 ma, questo dalle visure catastali, è risultato attribuito ad un'altra proprietà ed indicato come Sub4. Per questo motivo non è stato inserito nella perizia.



L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, dall'APE allegato all'atto di compravendita del 3 agosto 2018, ancora in corso di validità, risulta una classe energetica G (EPgl, nren 163.325 kWh7m<sup>2</sup>anno). Alcune stanze sono dotate di split di condizionamento per il raffrescamento estivo.

Nell'ultima assemblea del 22.05.2025, è stato deciso di valutare nel complesso la situazione generale del condominio ((discendenti, balconi, cole, infiltrazioni etc.) attraverso l'incarico ad un tecnico di fiducia che però ancora non è stato individuato.

L'appartamento, ubicato in via Carlo Poma 3 Fano, risulta essere censito al NCEU di FANO (PU):

| Foglio | Particella | Classe. | Sub | Categoria | Consistenza | Rendita | Piano      |
|--------|------------|---------|-----|-----------|-------------|---------|------------|
| 37     | 1107       | 3       | 22  | A/2       | 8 vani      | 867,65  | S1<br>-4-5 |
| 37     | 1107       | 1       | 23  | C/6       | 23 mq.      | 81,34   | S1         |

CLASSE ENERGETICA:



[163.32 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 4786/8374 registrata in data 27/07/2018

CONSISTENZA:

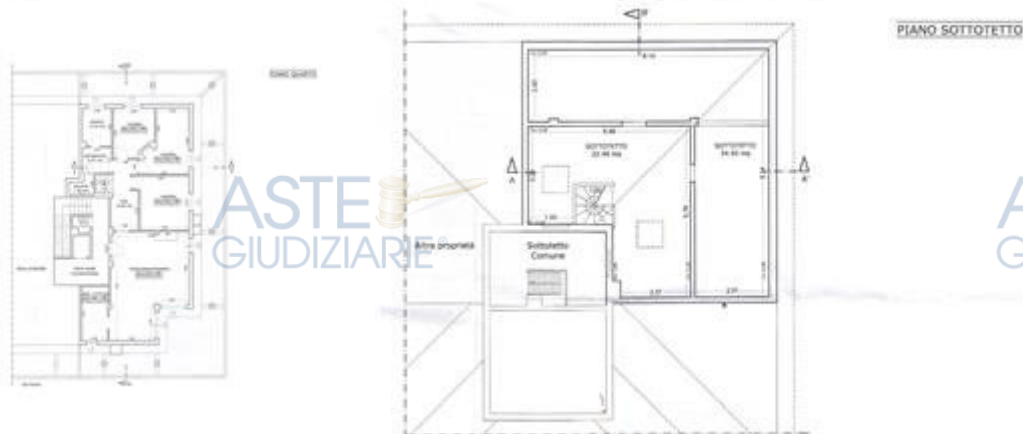
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                     | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|---------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Appartamento                    | 110,20        | x | 100 %  | = | 110,20        |
| Locale sottotetto               | 24,80         | x | 35 %   | = | 8,68          |
| Terrazzo Attico (primi 25mq.)   | 25,00         | x | 40 %   | = | 10,00         |
| Terrazzo Attico (eccedenza mq.) | 59,00         | x | 10 %   | = | 5,90          |
| <b>Totale:</b>                  | <b>219,00</b> |   |        |   | <b>134,78</b> |

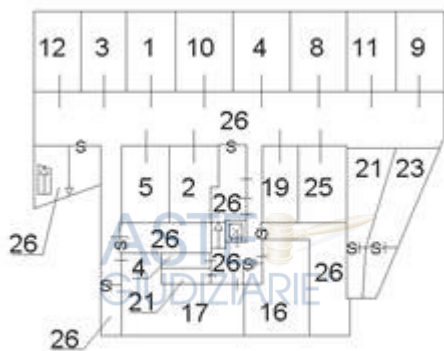
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

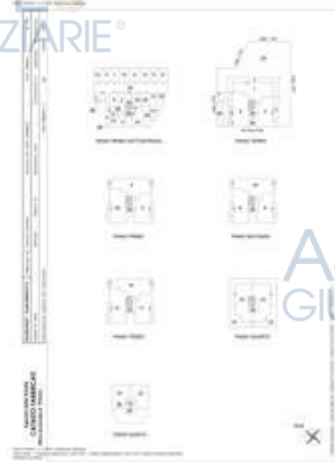


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Comune di Fossano**  
Direzione Provinciale di Fossano e L'Infante  
Ufficio Provinciale - Termini  
Servizi Catastrali

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

| Categoria | Sezione | Foglio   | Partenza  | Tipologia | SS  |
|-----------|---------|----------|-----------|-----------|-----|
| Sezione   | Foglio  | Partenza | Tipologia | SS        |     |
| 100       | 100     | 100      | 100       | 100       | 100 |
| 101       | 101     | 101      | 101       | 101       | 101 |
| 102       | 102     | 102      | 102       | 102       | 102 |
| 103       | 103     | 103      | 103       | 103       | 103 |
| 104       | 104     | 104      | 104       | 104       | 104 |
| 105       | 105     | 105      | 105       | 105       | 105 |
| 106       | 106     | 106      | 106       | 106       | 106 |
| 107       | 107     | 107      | 107       | 107       | 107 |
| 108       | 108     | 108      | 108       | 108       | 108 |
| 109       | 109     | 109      | 109       | 109       | 109 |
| 110       | 110     | 110      | 110       | 110       | 110 |
| 111       | 111     | 111      | 111       | 111       | 111 |
| 112       | 112     | 112      | 112       | 112       | 112 |
| 113       | 113     | 113      | 113       | 113       | 113 |
| 114       | 114     | 114      | 114       | 114       | 114 |
| 115       | 115     | 115      | 115       | 115       | 115 |
| 116       | 116     | 116      | 116       | 116       | 116 |
| 117       | 117     | 117      | 117       | 117       | 117 |
| 118       | 118     | 118      | 118       | 118       | 118 |
| 119       | 119     | 119      | 119       | 119       | 119 |
| 120       | 120     | 120      | 120       | 120       | 120 |
| 121       | 121     | 121      | 121       | 121       | 121 |
| 122       | 122     | 122      | 122       | 122       | 122 |
| 123       | 123     | 123      | 123       | 123       | 123 |
| 124       | 124     | 124      | 124       | 124       | 124 |
| 125       | 125     | 125      | 125       | 125       | 125 |
| 126       | 126     | 126      | 126       | 126       | 126 |
| 127       | 127     | 127      | 127       | 127       | 127 |
| 128       | 128     | 128      | 128       | 128       | 128 |
| 129       | 129     | 129      | 129       | 129       | 129 |
| 130       | 130     | 130      | 130       | 130       | 130 |
| 131       | 131     | 131      | 131       | 131       | 131 |
| 132       | 132     | 132      | 132       | 132       | 132 |
| 133       | 133     | 133      | 133       | 133       | 133 |
| 134       | 134     | 134      | 134       | 134       | 134 |
| 135       | 135     | 135      | 135       | 135       | 135 |
| 136       | 136     | 136      | 136       | 136       | 136 |
| 137       | 137     | 137      | 137       | 137       | 137 |
| 138       | 138     | 138      | 138       | 138       | 138 |
| 139       | 139     | 139      | 139       | 139       | 139 |
| 140       | 140     | 140      | 140       | 140       | 140 |
| 141       | 141     | 141      | 141       | 141       | 141 |
| 142       | 142     | 142      | 142       | 142       | 142 |
| 143       | 143     | 143      | 143       | 143       | 143 |
| 144       | 144     | 144      | 144       | 144       | 144 |
| 145       | 145     | 145      | 145       | 145       | 145 |
| 146       | 146     | 146      | 146       | 146       | 146 |
| 147       | 147     | 147      | 147       | 147       | 147 |
| 148       | 148     | 148      | 148       | 148       | 148 |
| 149       | 149     | 149      | 149       | 149       | 149 |
| 150       | 150     | 150      | 150       | 150       | 150 |
| 151       | 151     | 151      | 151       | 151       | 151 |
| 152       | 152     | 152      | 152       | 152       | 152 |
| 153       | 153     | 153      | 153       | 153       | 153 |
| 154       | 154     | 154      | 154       | 154       | 154 |
| 155       | 155     | 155      | 155       | 155       | 155 |
| 156       | 156     | 156      | 156       | 156       | 156 |
| 157       | 157     | 157      | 157       | 157       | 157 |
| 158       | 158     | 158      | 158       | 158       | 158 |
| 159       | 159     | 159      | 159       | 159       | 159 |
| 160       | 160     | 160      | 160       | 160       | 160 |
| 161       | 161     | 161      | 161       | 161       | 161 |
| 162       | 162     | 162      | 162       | 162       | 162 |
| 163       | 163     | 163      | 163       | 163       | 163 |
| 164       | 164     | 164      | 164       | 164       | 164 |
| 165       | 165     | 165      | 165       | 165       | 165 |
| 166       | 166     | 166      | 166       | 166       | 166 |
| 167       | 167     | 167      | 167       | 167       | 167 |
| 168       | 168     | 168      | 168       | 168       | 168 |
| 169       | 169     | 169      | 169       | 169       | 169 |
| 170       | 170     | 170      | 170       | 170       | 170 |
| 171       | 171     | 171      | 171       | 171       | 171 |
| 172       | 172     | 172      | 172       | 172       | 172 |
| 173       | 173     | 173      | 173       | 173       | 173 |
| 174       | 174     | 174      | 174       | 174       | 174 |
| 175       | 175     | 175      | 175       | 175       | 175 |
| 176       | 176     | 176      | 176       | 176       | 176 |
| 177       | 177     | 177      | 177       | 177       | 177 |
| 178       | 178     | 178      | 178       | 178       | 178 |
| 179       | 179     | 179      | 179       | 179       | 179 |
| 180       | 180     | 180      | 180       | 180       | 180 |
| 181       | 181     | 181      | 181       | 181       | 181 |
| 182       | 182     | 182      | 182       | 182       | 182 |
| 183       | 183     | 183      | 183       | 183       | 183 |
| 184       | 184     | 184      | 184       | 184       | 184 |
| 185       | 185     | 185      | 185       | 185       | 185 |
| 186       | 186     | 186      | 186       | 186       | 186 |
| 187       | 187     | 187      | 187       | 187       | 187 |
| 188       | 188     | 188      | 188       | 188       | 188 |
| 189       | 189     | 189      | 189       | 189       | 189 |
| 190       | 190     | 190      | 190       | 190       | 190 |
| 191       | 191     | 191      | 191       | 191       | 191 |
| 192       | 192     | 192      | 192       | 192       | 192 |
| 193       | 193     | 193      | 193       | 193       | 193 |
| 194       | 194     | 194      | 194       | 194       | 194 |
| 195       | 195     | 195      | 195       | 195       | 195 |
| 196       | 196     | 196      | 196       | 196       | 196 |
| 197       | 197     | 197      | 197       | 197       | 197 |
| 198       | 198     | 198      | 198       | 198       | 198 |
| 199       | 199     | 199      | 199       | 199       | 199 |
| 200       | 200     | 200      | 200       | 200       | 200 |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





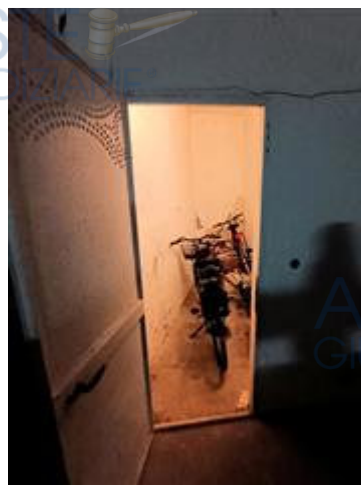
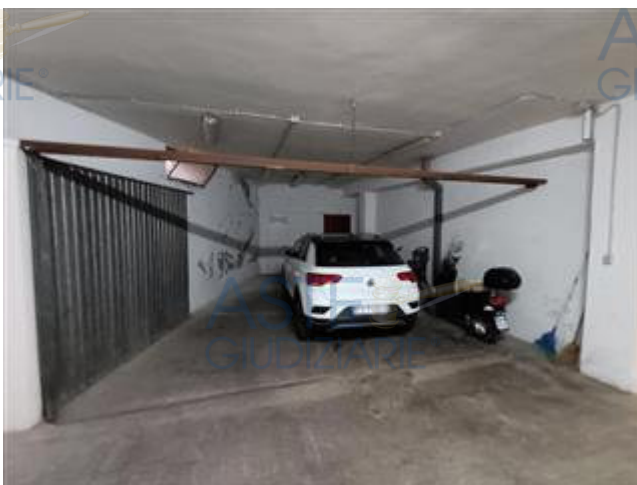
## ACCESSORI:

### posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 1107 sub. 23 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Carlo Poma 3, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Al piano S1 il garage (Sub23) confina con il Sub 21 - 26.

| descrizione                       | consistenza  |   | indice |   | commerciale |
|-----------------------------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| Posto auto coperto                | 23,00        | x | 35 %   | = | 8,05        |
| Ripostiglio annesso al posto auto | 7,00         | x | 20 %   | = | 1,40        |
| <b>Totale:</b>                    | <b>30,00</b> |   |        |   | <b>9,45</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA

Descrizione: Appartamento residenziale A2 con annesso garage C06 di dimensione simile, che si trova a meno di mt. 100 da via Poma

Indirizzo: VIA ENRICO TAZZOLI 1

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie: 19

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.944,44 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

tecnico incaricato: RICCARDO CANDUCCI

Pagina 13 di 17



Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/12/2024

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA

Descrizione: Appartamento residenziale A2 con annesso garage a poca distanza (mt.300) da via Poma

Indirizzo: VIA CESARE FABBRI 14

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.056,07 Euro/mq



#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/11/2024

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA

Descrizione: Appartamento residenziale A02 con garage C06, posto a circa mt. 650 da via Poma

Indirizzo: VIA ARCANGELO CORELLI 2

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 230.000,00 pari a 2.035,40 Euro/mq



#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA

Descrizione: Appartamento residenziale A02 con annesso garage C06, distanza da via Poma mt.260

Indirizzo: Via ANGELO BRUNETTI n.2

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 235.000,00 pari a 2.136,36 Euro/mq



#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (OMI - stato conservativo normale)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.200,00

Note: quotazioni riferite al 2° semestre 2024 per appartamenti in stato conservativo normale

FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) (17/09/2025)

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.500,00

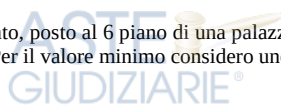
Note: QUOTAZIONE RIFERITA AL 2° SEMESTRE DEL 2024 AD ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA

Immobiliare.It

Valore minimo: 2.125,00

Valore massimo: 2.500,00

Note: Quotazione riferita ad un appartamento in via Vivaldi, zona Vallato, posto al 6 piano di una palazzina di 8 piani con box auto in garage. Classe energetica G. c'è il balcone ma non un terrazzo. Per il valore minimo considero uno sconto del 15%



#### IDEALISTA

Valore minimo: 2.115,00

Valore massimo: 2.486,00

tecnico incaricato: RICCARDO CANDUCCI

Pagina 14 di 17





Note: Unico attico rilevato in zona Vallato, dimensioni e rifiniture interne simili a quelle dell'appartamento di via Poma. L'edificio è più recente, anno 2009. Non è termo autonomo. Per il prezzo minimo ho considerato una riduzione del 15% circa

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* La valutazione dell'appartamento è stata effettuata con il Metodo MCA (Market Comparison Approach); il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili. L'immobile oggetto di valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "comparabili". I comparabili identificati ricadono nelle vicinanze del "Subject", in una zona omogenea per tipologia di costruzione.

Per prima cosa tramite il portale *Comaparabilia*, ho individuato n.4 comparabili scelti tra gli atti registrati dall'Agenzia del Territorio nel secondo semestre dell'anno 2024, tutti nelle strette vicinanze. Il valore medio risulta di €. 2045 circa (nessuno di questi appartamenti è un attico)

Successivamente ho rilevato i valori OMI pubblicati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, il valore medio è stato aggiornato tramite i coefficienti correttivi; - 5% per l'età dell'edificio, -10% per la classe energetica, + 15% Attico +5% per vicinanza dei servizi +10% per esposizione a sud. Il valore medio così ricavato è stato di €. 2.240 circa.

I valori indicati minimi e massimi indicati da FAIP (Federazione Italiana Agenti di Commercio) hanno portato ad un valore medio di €. 2.100.

Infine per un riscontro con l'attuale situazione di mercato, ho controllato le quotazioni di immobili simili in zona Vallato nei due portali più diffusi (Immobiliare.it e Idealista).

Alla luce delle rilevazioni fatte si ritiene congruo adottare per la stima un prezzo di €/mq. 2.125

**NOTA** come evidenziato nei gravami, esiste sul bene un diritto di abitazione antecedente al pignoramento. Se fosse opponibile potrebbe essere equiparato all'usufrutto e in considerazione dell'età della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che ha due figli minori, porterebbe ad una diminuzione del valore dell'appartamento di circa €. 100.000.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |          |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 134,78 | x | 2.125,00 | = | <b>286.407,50</b> |
| Valore superficie accessori:  | 9,45   | x | 2.125,00 | = | <b>20.081,25</b>  |
|                               |        |   |          |   | <b>306.488,75</b> |

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                                                                                                                                                                              | importo |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Nota - Se l'assegnazione di godimento della casa familiare, dovesse essere opponibile, equiparando tale diritto all'usufrutto per 20 anni, il valore dell'appartamento si ridurrebbe di circa €. 100.000 | 0,00    |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 306.488,75

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

**€. 306.488,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'appartamento è stata effettuata con il Metodo MCA (Market Comparison Approach); il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili. L'immobile oggetto di valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "comparabili". I comparabili identificati ricadono nelle vicinanze del "Subject", in una zona omogenea per tipologia di costruzione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, agenzie: Provincia di Pesaro, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Comparabilia - FAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)

### 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 | 134,78      | 9,45            | 306.488,75          | 306.488,75          |
|    |              |             |                 | <b>306.488,75 €</b> | <b>306.488,75 €</b> |

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La dimensione dell'immobile e la dislocazione dei servizi non permettono una suddivisione in lotti.

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:

**€. 306.488,75**

### 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

**€. 0,00**





spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €.**1.516,00**

Arrotondamento del valore finale: €.**-27,25**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**305.000,00**

data 26/09/2025



il tecnico incaricato  
RICCARDO CANDUCCI

