

■ **Data della valutazione**

venerdì 21/10/2022

■ **Data del rapporto**

venerdì 21/10/2022

Perizia di stima

■ **Numero della pratica**

151/2021

■ **Richiedente valutazione**

Dott. Lorenzo Pini Tribunale di Pesaro

■ **Valutatore**

Geom. Stefano Brunori
Piazzale Vittorio Veneto, 6 - 61036 COLLI AL METAURO - PU

■ **Oggetto**

Esecuzione Immobiliare 174/2021 - Intesa San Paolo s.p.a. 

Negozi al piano terra e primo piano sottostrada - Via Flaminia n.159 - loc.
Cuccurano - 61032 - Fano (PU)

Garage al primo piano sottostrada - Via Flaminia snc - loc. Cuccurano - 61032 - Fano
(PU)

■ **Valore**


201.565,66 € Diconsi Euro
duecentounomilacinquecentosessantacinquevirgolasessantasei



COMPENDIO IMMOBILIARE


■ Lotto 01 - Lotto 1 - MCA

1	Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)	
Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo	
Comune	FANO	
Indirizzo	Via Flaminia, 159	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 84 Part. 347 Sub. 4 Fg. 84 Part. 347 Sub. 3	
Superficie (m ²)	238,06	
Valore unitario (€/m ²)	846,70	
Valore di mercato (€)	201.565,66	




■ Lotto 02 - Lotto 2 - Valori OMI

1	Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)	
Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo	
Comune	FANO	
Indirizzo	Via Flaminia, 159	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 84 Part. 347 Sub. 4 Fg. 84 Part. 347 Sub. 3	
Superficie (m ²)	238,06	
Valore unitario (€/m ²)	840,00	
Valore di mercato (€)	199.970,40	



■ Lotto 03 - Lotto 3 - Borsino Immobiliare

1	Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)	
Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo	
Comune	FANO	
Indirizzo	Via Flaminia, 159	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 84 Part. 347 Sub. 4 Fg. 84 Part. 347 Sub. 3	
Superficie (m ²)	238,06	
Valore unitario (€/m ²)	863,00	
Valore di mercato (€)	205.445,78	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo sito in Via FLAMINIA, 159 Cuccurano - Carrara - FANO (PU), MARCHE, (Subject) sono determinati, per la denominazione "Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)", il:
- Valore di mercato MCA alla data di stima del 21/10/2022;
 - Valore di mercato OMI alla data di stima del 21/10/2022;
 - Valore di mercato Borsino Immobiliare alla data di stima del 21/10/2022.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di FANO Comune Catastale di FANO
Catasto Fabbricati
Fg. 84 Part. 347 Sub. 4 Categoria: C 1 -Negozi e botteghe, Classe 3, 171 m, Rendita 2.790,73 €
Fg. 84 Part. 347 Sub. 3 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 1, 16 m, Rendita 61,97 €

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del Colli al Metauro (PU), data rapporto venerdì 21/10/2022



confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile. Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA

Il giudice dell'esecuzione immobiliare

FORMULA

di seguito il quesito a cui il CTU dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

" esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale

(relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data



dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e lo della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 e.o.e. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di



manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della

perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

AVVERTE

il CTU che il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

AVVISA

Il CTU che, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

CONCEDE

al CTU giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita

DISPONE

Che copia della relazione, epurata dei dati sensibili, venga inviata per posta elettronica, unitamente ai rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile al seguente indirizzo mail: procedure.pesaro@astalegale.net;

ASSEGNA

al CTU un fondo spese pari ad € 1.000,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto, avvertendo le parti che in mancanza di versamento si procederà ai sensi dell'art 630 cpc;

AUTORIZZA

Il CTU



- ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Lorenzo Pini

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Geom. Stefano Brunori Piazzale Vittorio Veneto, 6 - 61036 COLLI AL METAURO - PU Cel. 348/4065251 CF: BRNSFN63P16G479F
Richiedente valutazione	Dott. Lorenzo Pini Tribunale di Pesaro
Proprietario	[REDACTED]
Proprietario	[REDACTED]



CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato MCA

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o Colli al Metauro (PU), data rapporto venerdì 21/10/2022



speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato MCA	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

■ Valore di mercato OMI + Borsino Immobiliare

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;



“...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”
presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:
Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato OMI	[Stima per Punti di merito]
Procedimento	Descrizione
Stima per Punti di merito	Valore determinato mediante punti di merito applicati alle quotazioni medie Stima per punti di merito Stima per punti di merito

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1 - MCA
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Negozi / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2 - Valori OMI
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Negozi / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
03	Lotto 3 - Borsino Immobiliare
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Negozi / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

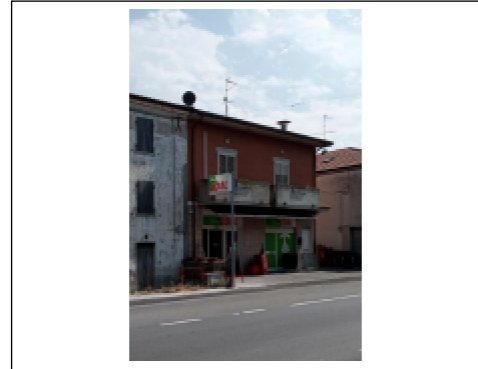


SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

Denominazione

Data inserimento	21/10/2022	Data ultima modifica	24/10/2022
Codice	A151/2021		
Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo		
Denominazione			
Destinazione	Commerciale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in normale stato di manutenzione		
Superficie	238,06 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SE...		



Ubicazione

Via FLAMINIA, 159 -
Cuccurano - Carrara 61032 FANO - (PU)
Zona OMI: E8/Suburbana/CUCCURANO-CARRARA

Descrizione principale

Negozio al Piano Terra in condominio con altre unità, formato da spazio adibito a negozio al piano terra con due ripostigli e collegato tramite scala interna ed ascensore a locali adibiti a laboratorio e cucina al piano primo sottostrada. Al piano primo sottostrada troviamo anche i servizi igienici.

Provenienza e titolarità

Atto Notaio Alberto De Martino - del 11/10/1990 - Rep. n. 56483, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESARO il 13/11/1990 al n. 5943 di formalità.

Scrittura privata di Ricognizione e identificazione catastale, autenticata nelle firme dal Dott. Sabbadini Luca, Notaio, del 23/05/2001 - Rep. n. 6121, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di PEARO il 13/06/2011 al n. 3999 di formalità.

Urbanistica e vincoli

Urbanisticamente il fabbricato è inserito in zona B2.2 - Zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri ed a sud del Fiume Metauro ed è regolamentato dall'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Fano.

Nell'area in cui è inserito il fabbricato è presente un vincolo archeologico per "Zone archeologiche e strade consolari" ed è regolamentato dall'art. 20 del PPAR.

Highest and Best Use

Classificazione	Negozio / locale commerciale / fondo
Destinazione	Commerciale
Proprietà	In condominio con altre unità.



GEOGRAFIA

LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

Ubicazione

Regione	MARCHE	Provincia	PU
Comune	FANO		
Zona	Cucurano - Carrara		
Indirizzo	Via FLAMINIA		
Civico	159	Cap	61032
Latitudine	43° 48' 4,6692"	Longitudine	12° 58' 17,3460"

Mappa



Confini

CONFINI

L'immobile confina a:

- nord-ovest con la pubblica via - Via Flaminia;
- nord-est con la particella 16;
- sud-est con la particella 406;
- sud-ovest con le particelle 21e 26 .

MANUFATTI CON TERMINI

L'edificio è contiguo su 1 lato al altri edifici con cui è staticamente unito.

MODALITA' DI ACCESSO

Si accede all'immobile dalla pubblica via.



CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. · Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. · Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; · i pilastri/colonne interne; · lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); · la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; · i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le rampe d'accesso esterne non coperte; · i balconi, terrazzi e simili; · il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; · gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; · le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	---

Riassunto consistenza

Metodo di misura					
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)	
Superficie terrazze	SUZ	13,90	0,20	2,78	
Superficie garage autorimessa	SUG	19,61	0,50	9,81	
Superficie negozi	SNG	145,16	1,00	145,16	
Superficie retronegozio	SRP	52,01	0,30	15,60	
Superficie produttiva	SUD	107,86	0,60	64,72	



Totale Superficie (m²)	338,54	238,06
Totale Volume Commerciale (m³)		-

■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie terrazzo	6,42	SUZ	0,20	1,28
Superficie terrazzo	7,48	SUZ	0,20	1,50
Superficie negozio	145,16	SNG	1,00	145,16
Superficie retro negozio	2,95	SRP	0,30	0,89
Superficie retro negozio	8,62	SRP	0,30	2,59
Totale per piano	170,63			151,41

■ Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie retronegozio sotostrada	40,44	SRP	0,30	12,13
Superficie locali laboratorio e cucina	107,86	SUD	0,60	64,72
Totale per piano	148,30			76,85

■ Consistenza per il Piano Indistinto

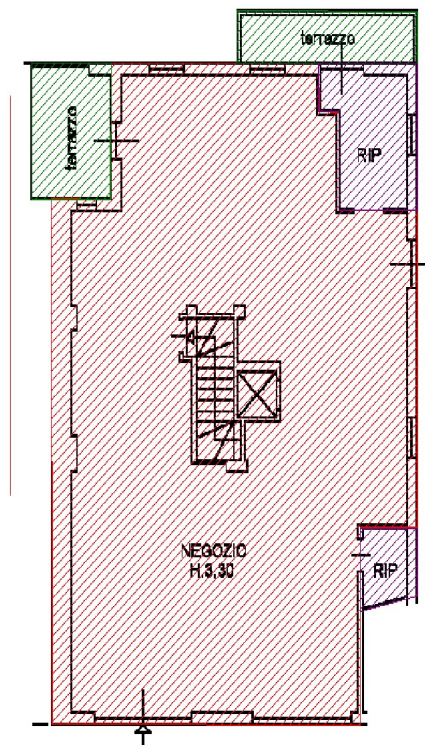
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superficie garaage	19,61	SUG	0,50	9,81
Totale per piano	19,61			9,81



■ Planimetria

A151/2021-Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 FANO-PU

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Digitalizzazione		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	1



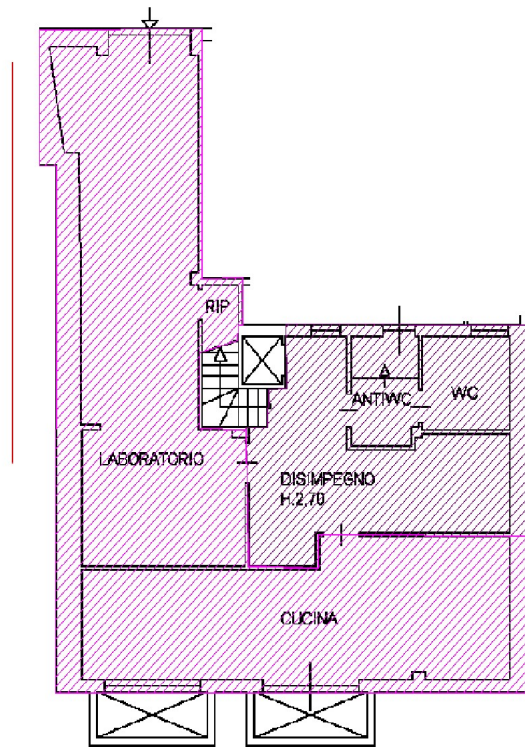
PIANO TERRA



■ **Planimetria**

A151/2021-Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 FANO-PU

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Digitalizzazione		
Piano	Piano Interrato -1	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	2



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

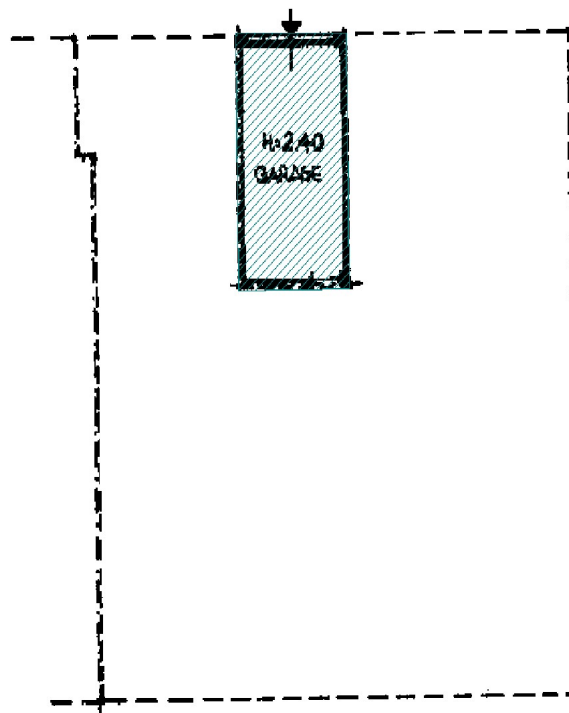


■ **Planimetria**

A151/2021-Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 FANO-PU

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Digitalizzazione		
Piano	Piano Primo Sottostrada	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria	Catasto	N° Documento	3

PIANTA PIANO INTERRATO



CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie terrazze	SUZ	13,9	m ²	0,20
Superficie garage autorimessa	SUG	19,6	m ²	0,50
Superficie negozi	SNG	145,2	m ²	1,00
Superficie retronegozio	SRP	52,0	m ²	0,30
Superficie produttiva	SUD	107,9	m ²	0,60
Superficie commerciale	SUP	238,1	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	21/10/2022	giorno/mese/anno	-



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Negozi / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

Denominazione

Classificazione	Negozi / locale commerciale / fondo
Destinazione	Commerciale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	FANO	Provincia	PU
Località/Fraz./Zona	Cuccurano - Carrara		
Posizione			

Tipologia immobiliare

Tipologia		Categoria	Usato in normale stato di
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare		Dimensione unità	

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00



DOCUMENTI

LOTTO 01-Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

■ Elenco Planimetrie

N. 1 Immagine della pagina n.1 di piano terra del 21/10/2022

Il documento proviene dal Catasto.
Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 2 Immagine della pagina n.1 di piano primo sottostrada del 21/10/2022

Il documento proviene dal Catasto.
Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Interrato -1
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 3 piano primo sottostrada garage del 21/10/2022

Il documento proviene dal Catasto.
Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Indistinto
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 4 Planimetria catastale sub. 3 del 03/06/2022

Il documento proviene dal Catasto.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 5 Planimetria catastale sub. 4 del 03/06/2022

Il documento proviene dal Catasto.
Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Fotografie esterni

N. 6 FOTO 01 del 21/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 7 FOTO 02 del 21/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 8 FOTO 03 del 21/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 9 FOTO 04 del 21/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 10 FOTO 05 del 21/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 11 FOTO 06 del 21/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 12 FOTO 07 del 21/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 13 FOTO 08 del 21/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 14 FOTO 09 del 21/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 15 FOTO 10 del 21/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.



N. 16 FOTO 11 del 21/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 17 FOTO 12 del 21/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 18 FOTO 13 del 21/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 19 FOTO 14 del 21/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 20 FOTO 15 del 21/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 21 FOTO 16 del 21/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ **Elenco Fotografie**

N. 22 INDICAZIONE PUNTI DI SCATTO SUB 4 del 24/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

N. 23 INDICAZIONE PUNTI DI SCATTO SUB 3 del 24/10/2022

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ **Elenco Visure catastali**

N. 24 Visura catastale sub 3 del 21/10/2022

Il documento proviene dal Catasto.

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.

N. 25 Visura catastale sub 4 del 21/10/2022

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Visure catastali.



Planimetrie catastali

N. 4 - Planimetria catastale sub. 3

Data presentazione: 11/05/1993 - Data: 03/06/2022 - n. T228178 - Richiedente: BRNSFN63P16G479F

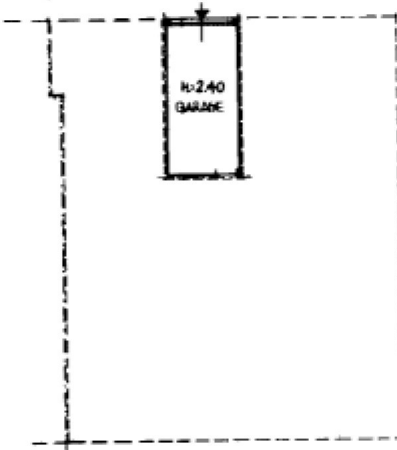
MODULARIO A. r.p.g. art. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)


MOD. **BN** (CEU)
 LIRE **250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **FANO** via **SS. N° 3 FLAMINIA** civ.


PIANTA PIANO INTERRATO



ORIENTAMENTO

N. 
 SCALA DI 1:200

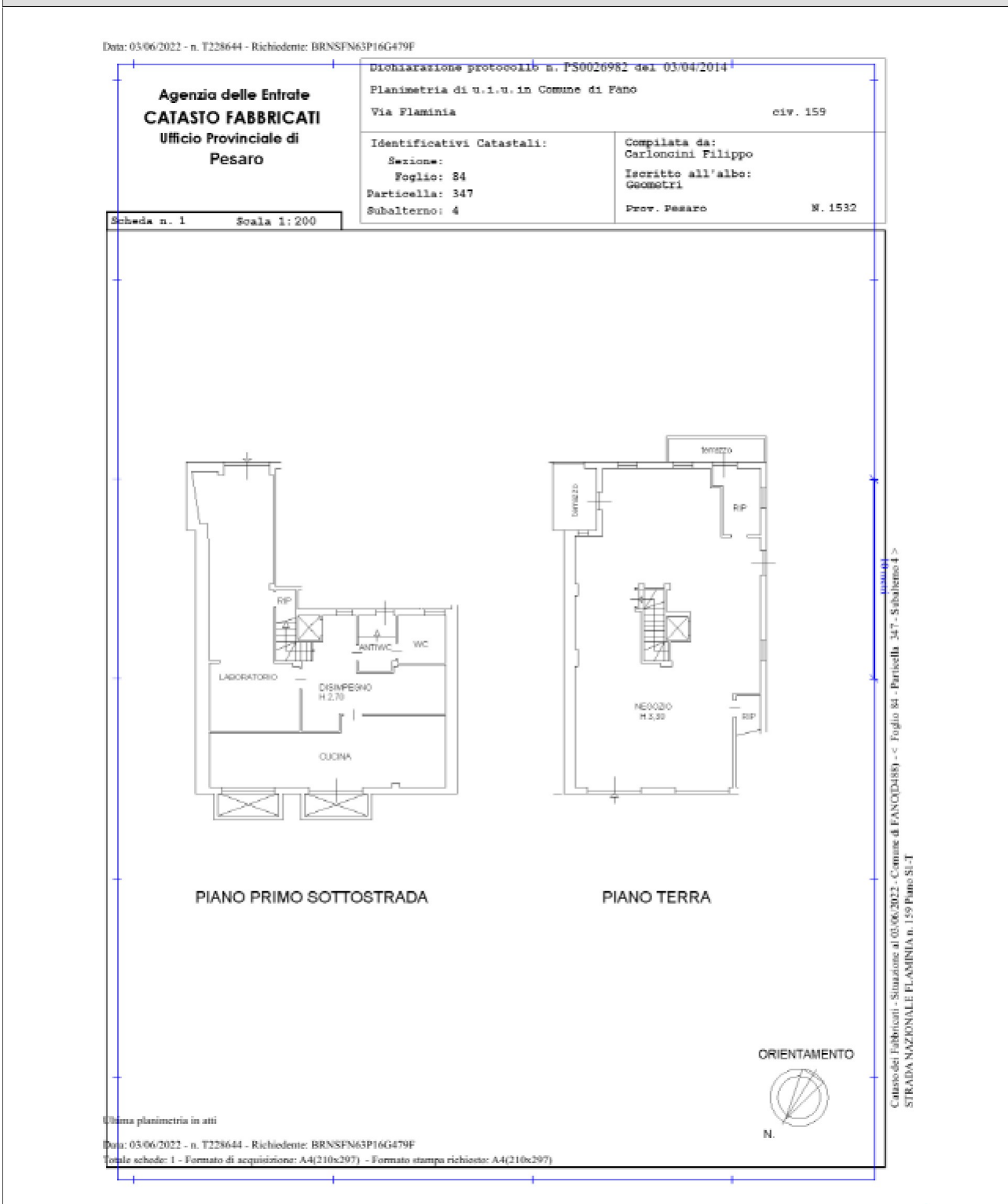
Catasto Edilizio Urbano - Simulazione - Foglio 84 - Particella 347 - Subaliqua 3 - Comune di FANO (PD489) - C. Flaminia n. 159 Piano S1

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> n. 347 sub 3	Compilata dal GEOMETRA (Firma, cognome e nome) GREGORINI ALBERTO n. BRNSFN63P16G479F della provincia di PS data del 11 maggio 1993	RISERVATO ALL'UFFICIO Prot. 1336 del 11 maggio 1993 
--	--	---



Planimetrie catastali

N. 5 - Planimetria catastale sub. 4



■ Fotografie esterni

N. 6 - FOTO 01



■ Fotografie esterni

N. 7 - FOTO 02



Fotografie esterni

N. 8 - FOTO 03



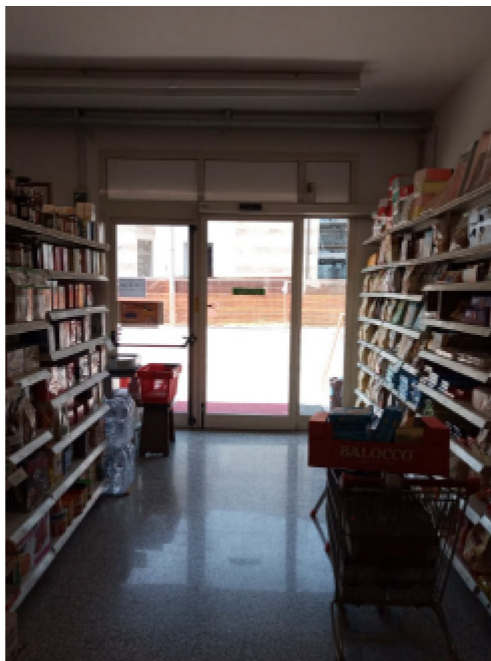
Fotografie esterni

N. 9 - FOTO 04



Fotografie locali interni

N. 10 - FOTO 05



Fotografie locali interni

N. 11 - FOTO 06



Fotografie locali interni

N. 12 - FOTO 07



Fotografie locali interni

N. 13 - FOTO 08



Fotografie locali interni

N. 14 - FOTO 09



Fotografie locali interni

N. 15 - FOTO 10



Fotografie locali interni

N. 16 - FOTO 11



Fotografie locali interni

N. 17 - FOTO 12



Fotografie locali interni

N. 18 - FOTO 13



Fotografie locali interni

N. 19 - FOTO 14



Fotografie locali interni

N. 20 - FOTO 15



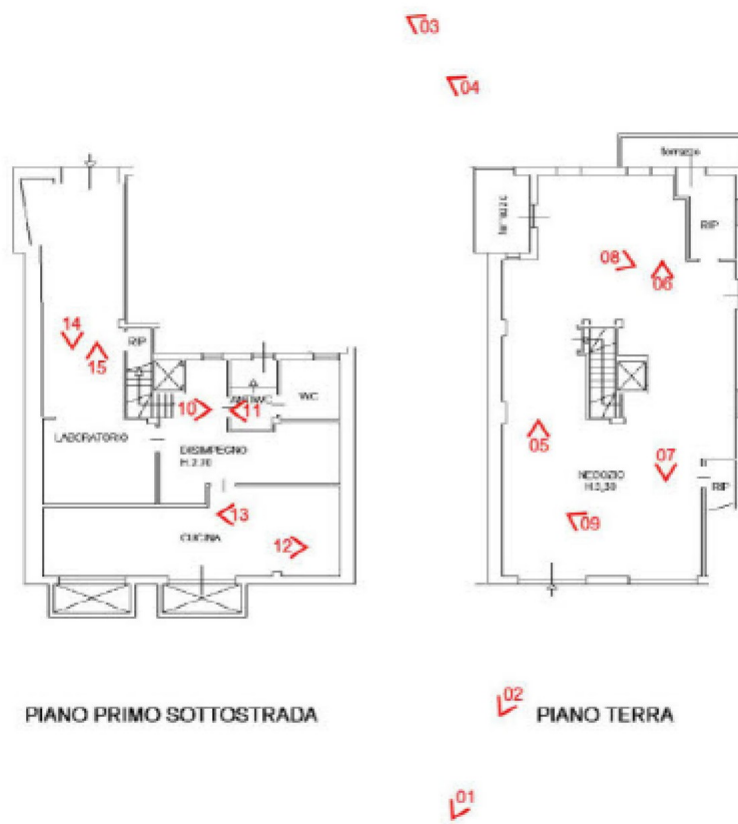
Fotografie locali interni

N. 21 - FOTO 16



Fotografie

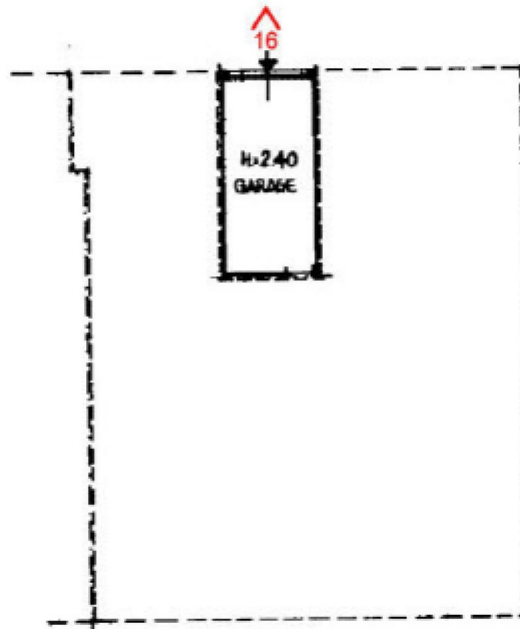
N. 22 - INDICAZIONE PUNTI DI SCATTO SUB 4



Fotografie

N. 23 - INDICAZIONE PUNTI DI SCATTO SUB 3

PIANTA PIANO INTERRATO



Visure catastali

N. 24 - Visura catastale sub 3



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

Data: 21/10/2022
Ora: 14:15:31
Numero Pratica: T204403/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/10/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/10/2022

Dati identificativi: Comune di FANO (D488) (PS)
Foglio 84 Particella 347 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: Euro 61,97
Categoria C/6⁹, Classe 1, Consistenza 16 m²

Indirizzo: STRADA NAZIONALE FLAMINIA n. 159 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 18 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/04/2021 Pratica n. PS0016343 in atti dal 12/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7901.1/2021)

> Dati identificativi

Comune di FANO (D488) (PS)
Foglio 84 Particella 347 Subalterno 3

VARIAZIONE del 11/05/1993 Pratica n. 24537 in atti dal 26/04/2000 DEMOLIZIONE (n. 1336.1/1993)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di FANO (D488) (PS)
Foglio 84 Particella 347

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
Foglio 84 Particella 405
Foglio 84 Particella 406

> Indirizzo

STRADA NAZIONALE FLAMINIA n. 159 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/04/2021 Pratica n. PS0016343 in atti dal 12/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7901.1/2021)



■ Visure catastali

N. 25 - Visura catastale sub 4



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

Data: 21/10/2022
Ora: 14:13:57
Numero Pratica: T203937/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/10/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/10/2022

Dati identificativi: Comune di FANO (D488) (PS)
Foglio 84 Particella 347 Subalterno 4

Classamento:

Rendita: Euro 2.790,73
Categoria C/1^a, Classe 3, Consistenza 171 m²

Indirizzo: STRADA NAZIONALE FLAMINIA n. 159 Piano S1-T

Dati di superficie: Totale: 227 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/07/2018 Pratica n. PS0067170 in atti dal 21/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 29018.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di FANO (D488) (PS)
Foglio 84 Particella 347 Subalterno 4

VARIAZIONE del 11/05/1993 Pratica n. 24537 in atti dal 26/04/2000 DEMOLIZIONE (n. 1336.1/1993)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di FANO (D488) (PS)
Foglio 84 Particella 347

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
Foglio 84 Particella 405
Foglio 84 Particella 406

> Indirizzo

STRADA NAZIONALE FLAMINIA n. 159 Piano S1-T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/07/2018 Pratica n. PS0067170 in atti dal 21/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 29018.1/2018)



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di FANO

Provincia di PU

Fabbricati - Comune catastale di FANO (D488)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		84	347	4	C 1 -Negozi e botteghe	3	171 m	2.790,73	227,00
2		84	347	3	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	1	16 m	61,97	18,00
Totali								2.852,70	245,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 84 Part. 347 Sub. 4 (Bene principale) Situazione in atti al 21/10/2022

Piano di accesso: S1-T

Superficie catastale: 227,00 m²

Diritti Reali

██████████ in proprietà al 25/10/2022 per 1/2

██████████ in proprietà al 25/10/2022 per 1/2

(2) - Dettagli Particella Fg. 84 Part. 347 Sub. 3 (Bene principale) Situazione in atti al 21/10/2022

Piano di accesso: S1

Superficie catastale: 18,00 m²

Diritti Reali

██████████ in proprietà al 25/10/2022 per 1/2

██████████ in proprietà al 25/10/2022 per 1/2



VALUTAZIONE

Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

Il Valore di mercato MCA dell'immobile, classificato come Negozio / locale commerciale / fondo sito in FANO (PU) - Cuccurano - Carrara, Via FLAMINIA, 159, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato MCA = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è venerdì 21/10/2022.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Negozio / locale commerciale / fondo - Cuccurano - Carrara - FANO (PU) - Comparabile A

Tipo di dato	Offerta in vendita	
Descrizione	<p>In zona Carrara, a pochi chilometri da Fano, vendesi ampio negozio di mq.105 circa, con vetrine poste su strada di intenso passaggio, quindi in posizione strategica per qualsiasi tipo di attività commerciale e/o di servizi. Dotato di 4 posti auto privati sul fronte ed 1 sul retro. Attualmente il negozio è suddiviso, con partizioni in cartongesso facilmente removibili, in sala principale di mq.35 circa, n.2 ambienti da mq.15 circa cadauno, n.2 ambienti da mq. 8 cadauno), oltre ad un bagno, cucinetta e piccolo scoperto sul retro. Soluzione polifunzionale per qualsiasi tipo di attività anche di piccolo artigianato. Possibilità di acquistare anche il magazzino posto nel seminterrato di mq.90 circa, non collegato internamente allo stato attuale, ma facilmente collegabile alla parte superiore.</p> <p>Richiesta: 95.000 euro</p> <p>Ape F Ipe 343,27 kwh/mqanno E8/Suburbana/CUCCURANO-CARRARA</p>	
Destinazione	Negozzi - Locali commerciali	
Superficie commerciale (SUP)	112,20 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Annuncio su sito web	
Provenienza	Sito internet	
Data	15/05/2019	
Prezzo richiesto	95.000,00 €	
Nota Prezzo	Link Annuncio: https://www.immobiliare.it/annunci/73628720/ Agenzia di riferimento Sfera Immobiliare di Pucci Cristiano	



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Negozio / locale commerciale / fondo, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 11. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	95.000,00		-
Superficie commerciale (SUP) m ²	112,2		238,1

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Superficie commerciale	1,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / SUP$$

$$p_A(S1) = 95.000,00 * 1,00 / 112,20 = 846,70 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 846,70 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 846,70 \text{ €/m}^2$$



■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$[i(\text{SUP})] = 1,00$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 846,70 * 1,00 = 846,70$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A		
Superficie commerciale (SUP)	846,70		

■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A			
	Differenza	Aggiustam.(€)		
Prezzo totale (PRZ)		95.000,00		
Superficie commerciale (SUP)	(238,1-112,2)	106.565,70		
Prezzo corretto		201.565,66		

Valore di stima uguale a 201.565,66 €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

■ **Valore di mercato MCA**

Valore di mercato MCA	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	201.565,66

In conclusione il Valore di mercato MCA dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

201.565,66 €

Diconsi Euro duecentounomilacinquecentosessantacinquevirgolasessantasei

Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00



PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 02 - Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 11 del presente rapporto.



VALUTAZIONE

Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Negozio / locale commerciale / fondo sito in FANO (PU) - Cuccurano - Carrara, Via FLAMINIA, 159, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato OMI = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 21/10/2022.

Bilanci

LOTTO 02 - Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)



STIMA PER PUNTI DI MERITO

LOTTO 02 - Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

■ Stima per Punti di merito

■ Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI minimo	Anno 2021 - 2 Semestre - Comune di FANO - Zona E8/Suburbana/CUCCURANO-CARRARA - Destinazione Commerciale - Negozi - Stato conservativo Normale	840,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		840,00	1,00

■ Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	840,00	-
	Prezzo medio corretto	840,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	238,06 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (840,00 €/m²) per la superficie commerciale (238,1 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 199.970,40 €



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 02 - Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

Valore di mercato OMI

Valore di mercato OMI	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	199.970,40

In conclusione il Valore di mercato OMI dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

199.970,40 €

Diconsi Euro centonovantanovemilanovecentosettantavirgolaquaranta

Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00



PROFILO IMMOBILIARE
LOTTO 03 - Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

Il profilo dell'immobile oggetto di stima è riportato a pagina 11 del presente rapporto.



VALUTAZIONE

Il Valore di mercato OMI dell'immobile, classificato come Negozio / locale commerciale / fondo sito in FANO (PU) - Cuccurano - Carrara, Via FLAMINIA, 159, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato Borsino Immobiliare = [Stima per Punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 21/10/2022.

Bilanci

LOTTO 03 - Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)



Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)



STIMA PER PUNTI DI MERITO
LOTTO 03 - Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

■ **Stima per Punti di merito**

■ **Quotazioni/prezzi medi**

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Prezzo medio a m ²	Valore di mercato minimo estrapolato da Borsinopro.it_Quotazioni immobiliari	863,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		863,00	1,00

■ **Punti di merito/coefficienti**

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	863,00	-
	Prezzo medio corretto	863,00	€/m ²
	Superficie (SUP)	238,06 m ²	

La Stima per Punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (863,00 €/m²) per la superficie commerciale (238,1 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 205.445,78 €



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 03 - Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)

■ Valore di mercato Borsino Immobiliare

Valore di mercato Borsino Immobiliare	[Stima per Punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per Punti di merito	Stima per punti di merito	205.445,78

In conclusione il Valore di mercato Borsino Immobiliare dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

205.445,78 €

Diconsi Euro duecentocinquemilaquattrocentoquarantacinquevirgolasettantotto

Valore Assicurabile	0,00
Valore di Pronto realizzo	0,00

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 1 - MCA


N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU) il Valore di mercato MCA alla data di stima del 21/10/2022 è pari a 201.565,66 € per 238,1 m ² pari a 846,56 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 21/10/2022 è pari a € per 238,1 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 21/10/2022 è pari a € per 238,1 m ² pari a 0,00 €/m ²	 201.565,66
Totale		201.565,66

■ Lotto 02 - Lotto 2 - Valori OMI

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU) il Valore di mercato OMI alla data di stima del 21/10/2022 è pari a 199.970,40 € per 238,1 m ² pari a 839,86 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 21/10/2022 è pari a € per 238,1 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 21/10/2022 è pari a € per 238,1 m ² pari a 0,00 €/m ²	 0,00
Totale		0,00



Lotto 03 - Lotto 3 - Borsino Immobiliare

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU) il Valore di mercato OMI alla data di stima del 21/10/2022 è pari a 205.445,78 € per 238,1 m ² pari a 862,86 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 21/10/2022 è pari a € per 238,1 m ² pari a 0,00 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 21/10/2022 è pari a € per 238,1 m ² pari a 0,00 €/m ²	
Totale		0,00
Totale Lotti		201.565,66

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 1 - MCA

Compendio catastale	Valore (€)
Negozio / locale commerciale / fondo sito in Via FLAMINIA, 159 FANO (PU) Valore di mercato (21/10/2022)	
Fg. 84 Part. 347 Sub. 4 C 1 -Negozi e botteghe Rendita 2.790,73 € Superficie di 227,00 m ² per 833,77 €/m ² pari a	189.264,92
Fg. 84 Part. 347 Sub. 3 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 61,97 € Superficie di 18,00 m ² per 683,37 €/m ² pari a	12.300,74
Totale	201.565,66

02 - Lotto 2 - Valori OMI

Compendio catastale	Valore (€)
---------------------	------------

03 - Lotto 3 - Borsino Immobiliare

Compendio catastale	Valore (€)
---------------------	------------



RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 1 - MCA

Compendio immobiliare

Valore (€)

Per l'immobile classificato come Negozi / locale commerciale / fondo sito in Via FLAMINIA, 159 FANO (PU)

il Valore di mercato alla data di stima del 21/10/2022

Proprietario

1	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Comune di FANO Fg. 84 Part. 347 Sub. 4 C 1 -Negozi e botteghe Rendita 2.790,73 € Quota 1/2 di 189.264,92	94.632,46
	Comune di FANO Fg. 84 Part. 347 Sub. 3 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 61,97 € Quota 1/2 di 12.300,74	6.150,37
	Totale in proprietà	100.782,83
2	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Comune di FANO Fg. 84 Part. 347 Sub. 4 C 1 -Negozi e botteghe Rendita 2.790,73 € Quota 1/2 di 189.264,92	94.632,46
	Comune di FANO Fg. 84 Part. 347 Sub. 3 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 61,97 € Quota 1/2 di 12.300,74	6.150,37
	Totale in proprietà	100.782,83
	Totale in proprietà	201.565,66

Totale 01 - Lotto 1 - MCA

201.565,66

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
1	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px;"></div>	99.123,31
2	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px;"></div>	99.123,31
	Totale	201.565,66



RISPOSTE AI QUESITI

- 1) Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:**
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
 - oppure:
 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Verifica completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del Codice di Procedura Civile:

Eseguiti gli accessi presso gli uffici preposti (Ufficio del Territorio di Pesaro - Urbino, Ufficio Tecnico ed Anagrafe del Comune di Fano), è emerso che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Dott. Marco Galletti, notaio in Perugia, iscritto nel Collegio Notarile dei distretti riuniti di Perugia, in data 27/10/2021. (Allegato A)

- La certificazione rilasciata risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente ad almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

- Dalla documentazione assunta non risultano depositati nè l'estratto catastale attuale nè l'estratto catastale storico, risultano invece indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

- Dalla documentazione assunta non risultano depositati nè il certificato anagrafico di stato civile nè la comunicazione di residenza storico che il sottoscritto ha quindi provveduto a richiedere in data 21/10/2022.

Da tale certificazione è emerso che in data 08/02/2022 è deceduta la sig.ra [REDACTED] e la successione non risulta ancora agli atti, per cui la sua quota di proprietà pari ad un mezzo di entrambe le unità eseguite non risulta ancora assegnata.

- 2) Quesito n.1:**
Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni oggetto di esecuzione sono catastalmente identificati al foglio 84 mappale 347 sub.3 e 4 del comune di Fano.

Sub.3 - Categoria C6 Autorimessa - Classe 1^- Consistenza Mq.16 - Rendita Euro 61,97 - Piano S1 - Via Flaminia snc - Località Cuccurano - Planimetria Prot. 1336 del 11/05/1993.

Trattasi di un piccolo garage al piano primo sottostrada di superficie utile di mq. 19,61. e superficie commerciale di mq. 5,88.

Confini : Come risulta dall'elaborato planimetrico prot.PS03555 del 27/12/2007 l'unità è così delimitata:

A Nord/est con il Sub.4 - Stessa proprietà eseguita

A Est con il mappale Mappale 406 - Proprietà [REDACTED]

A Sud con il Sub.2 - Proprietà [REDACTED]

A Sud/Est con il Sub.7 - Bene Comune non Censibile - Scoperto - ai sub. 1-2-3-4-5-6

A Ovest con il Sub.7 - Bene Comune non Censibile - Corridoio - ai sub. 1-2-3-4-5-6

e con il Sub.4 - Stessa proprietà eseguita

L'accesso all'autorimessa è possibile solo da Via Flaminia ubicata sul lato Ovest del fabbricato attraverso una



servitù di passaggio sul mappale 405 (Proprietà Comi s.r.l.), costituita con atto Notaio Alberto De Martino del 29/05/2008 - rep.105381 e poi con il transito sul mappale 406 di proprietà della ditta sopra riportata.

Sub.4 - Categoria C1 Negozio - Classe 3[^]- Consistenza Mq.171 - Rendita Euro 2790,73 - Piano S1/T - Via Flaminia 159 - Località Cuccurano - Planimetria Prot. PS0026982 del 03/04/2014.

Trattasi di un piccolo supermercato al piano terra con annessa gastronomia e relativa zona di produzione, comprendente laboratorio e cucina al piano S1 il tutto di superficie utile di mq. 318,93 e superficie commerciale di mq. 228,27.

Confini : Come risulta dall'elaborato planimetrico prot. PS03555 del 27/12/2007 l'unità è così delimitata:

Piano Terra

A Nord con il Mappale 16

- [REDACTED]

A Ovest con il Sub.7

- Bene Comune non Censibile - Scoperto - ai sub. 1-2-3-4-5-6

Piano Primo Sottostrada

A Est con il Mappale 406

- Proprietà [REDACTED]

e con il Sub.3

- Stessa proprietà eseguita

e con il Sub.7

- Bene Comune non Censibile - Corridoio - ai sub. 1-2-3-4-5-6

L'accesso al piano S1 è possibile solo da Via Flaminia ubicata sul lato Ovest del fabbricato attraverso una servitù di passaggio sul mappale 405 (Proprietà Comi s.r.l.), costituita con atto Notaio Alberto De Martino del 29/05/2008 - rep.105381 e poi con il transito sul mappale 406 di proprietà della ditta sopra riportata.

L'accesso al piano T è possibile solo da Via Flaminia ubicata sul lato Ovest e quindi attraverso il sub.7.

Infine per ciò che riguarda la possibilità di formazione di più lotti ritengo possibile questa soluzione vista la dipendenza delle due unità in oggetto (sub.3 e 4), pensando poi anche ad un possibile frazionamento del sub.4 in due unità e precisamente negozio al piano terra e laboratorio al piano primo sottostrada.

3) Quesito n. 2:

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Le due unità oggetto di perizia, sono state realizzate contestualmente nell'ambito della demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato il tutto autorizzato con le seguenti pratiche edilizie

Caratteristiche tecniche dell'immobile:

Telaio in cemento armato formato da pilastri e travi.

Solai a struttura mista con pignatte in laterizio e travetti in c.a. precompresso.

Murature perimetrali con funzioni di tamponamento e dotate di apposito isolamento termico ed acustico.

Tramezzi interni in laterizio forato da cm.8,intonacati a malta di cemento come tutte le altre pareti sia interne che esterne.

Pavimenti in gres

Rivestimenti i ceramica

Per quanto concerne lo stato manutentivo dei locali, si precisa che il locale ad uso garage (sub.3) dal momento della sua realizzazione anno 1993 non è stato più oggetto di manutenzione, mentre il supermercato/gastronomia (sub.4) è stato comunque rimaneggiato diverse volte soprattutto al piano terra in funzione alle diverse esigenze lavorative che si sono attuate in questo lasso di tempo.



Entrambi si presentano in buone condizioni di manutenzione ma chiaramente il sub.4 per quanto sopra esposto e per la sua destinazione commerciale può essere definito in ottime condizioni.

Si dichiara infine che in relazione all'art.10 DPR n°633 del 26/10/1972 inerente l'istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto, gli immobili di cui sopra non sono soggetti.

4) Quesito n. 4:

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e lo della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già' corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dai sopralluoghi effettuati in data 06/12/2021 e 15/06/2022 ho potuto riscontrare la regolarità urbanistico/catastale di entrambe le unità in questione per cui posso dichiarare che non sussiste la necessità di sanatorie urbanistiche e di variazioni delle planimetrie catastali.

5) Quesito n. 6:

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Dalla verifica dell'atto di pignoramento si è potuto riscontrare la corrispondenza dei dati catastali riportati con il database dell'Agenzia delle Entrate.

Infine si evidenzia un errato accatastamento del sub.4 che è stato censito come C1 (Negozio) ma dall'attività svolta e dalle caratteristiche urbanistiche, secondo il mio parere doveva essere frazionato in due unità:

Piano Terra	Negozio	Categoria	C/1
Piano Primo Sottostrada	Laboratorio	Categoria	C/3

6) Quesito n. 7:

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Alla data del pignoramento 20/10/2021, la parte eseguita era regolarmente intestataria degli immobili in forza dell'atto di acquisto del 11/10/1990 rep.56483 Notaio Alberto De Martino trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 13/11/1990 al N°5943 di formalità e successiva scrittura privata di ricognizione ed identificazione catastale del 23/05/2001 rep.6121 Notaio Luca Sabbadini trascritto



presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro il 13/06/2001 al N°3999 di formalità.

In data 08/02/2022 è deceduta la sig.ra [REDACTED] e la successione non risulta ancora agli atti, per cui la sua quota di proprietà pari ad un mezzo di entrambe le unità esecutate non risulta ancora assegnata.

Viste le risultanze dei sopralluoghi e le destinazioni dei locali si può comunque affermare che con le quote assegnate a seguito del decesso della sig.ra [REDACTED] quindi l'origine di più comproprietari indivisi risulta suscettibile la separazione in natura attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.

- 7) Quesito n. 8:**
a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

L'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento è riportata in modo corretto nel certificato notarile redatto e sottoscritto dal Notaio Marco Galletti di Perugia in data 27/10/2021 e prodotto dalla parte precedente.

- 8) Quesito n. 11:**
ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

I beni attualmente sono in uso alla società [REDACTED] che gli utilizza secondo la loro destinazione urbanistico/catastale. Dal punto di vista contrattuale la situazione risulta priva di ogni rapporto tra la parte proprietaria e la parte utilizzatrice in quanto il contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto tra le parti in data 23/12/2013 e registrato in data 13/01/2014 è stato disdetto dal custode in data 18/02/2022.



CONCLUSIONI Perizia di stima

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.



Indice

Perizia di stima

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	7
Criteri e procedimenti	8
Lotti	10
Lotto 1 - MCA	
Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)	
Scheda immobile	11
Geografia	12
Consistenze superficiali	13
Caratteristiche	18
Segmento di mercato	19
Documenti	20
Consistenza catastale	36
Valutazione	37
Comparabili	37
Market Comparison Approach	38
Risultati della valutazione	40
Lotto 2 - Valori OMI	
Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)	
Profilo immobiliare	41
Valutazione	42
Bilanci annui	42
Stima per punti di merito	43
Risultati della valutazione	44
Lotto 3 - Borsino Immobiliare	
Negozio / locale commerciale / fondo Via FLAMINIA, 159 - 61032 - FANO (PU)	
Profilo immobiliare	45
Valutazione	46
Bilanci annui	46
Stima per punti di merito	47
Risultati della valutazione	48
Quadro riassuntivo	48
Risposte ai quesiti	51
Conclusioni Perizia di stima	55





Comune di F A N O
Provincia di Pesaro e Urbino
Servizi al Cittadino

CERTIFICATO PERSONALE CUMULATIVO e STATO DI FAMIGLIA
Nr.2022/9583
IL SINDACO

Visto l'art. 3 D.P.R. 2 Agosto 1957, n° 678, previ accertamenti eseguiti sugli atti e nei registri anagrafici.

In seguito ad analoga istanza

CERTIFICA CHE

Atto n. 104 p. 1 anno 1938 di OSTRÀ VETERE (AN)

E' iscritto nell'anagrafe della popolazione residente di questo Comune con abitazione in **VIA DELLA SCUOLA N. 3/A**

E' residente in questo comune dal **31/12/1960** Proveniente da SENIGALLIA (AN) E' di cittadinanza **ITALIANA**

E' di stato civile **VEDOVO**

Matrimonio del **11/04/1966** a **FANO**

Vedovanza del **08/02/2022** a **FANO (PU)**

n.n. **31 p. 1 anno 2022**

e la sua famiglia è così composta:

Relaz.di parentela omessa(Circ.Min.Int. n°11 del 23/07/96)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

(Art.15 , Legge 12 novembre 2011, n. 183)

In carta libera per uso: NOTIFICA
Diritti di Segreteria: euro **0,26**.

Fano, li 21/10/2022



La presente certificazione ha validità 6 (sei) mesi dalla data di rilascio.

L'UFFICIALE
D'ANAGRAFE DELEGATO
Catia Canestrari
L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
CATIA CANESTRARI



3. Durata

- 3.1 La durata del presente contratto è convenuta in anni due ed alla scadenza verrà rinnovato automaticamente di anno in anno. Resta inteso che se alla parte comodante sopravviene un urgente e imprevedibile bisogno, questa ha facoltà di esigere la restituzione immediata della cosa comodata, salvo preavviso di gg. 120 mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

4. Obblighi del comodatario

- 4.1 Il comodatario si obbliga di conservare e custodire il bene in oggetto con cura e massima diligenza, e non destinarlo ad altri usi che non siano quelli sopra previsti, a non cedere neppure temporaneamente l'uso del bene a terzi, né a titolo gratuito, né a titolo oneroso, e di restituire al comodante, al termine del contratto, il bene stesso nello stato attuale, salvo il normale deterioramento d'uso.

5. Responsabilità del comodatario

- 5.1 Il perimento del bene oggetto del comodato è a esclusivo rischio del comodatario, salvo il caso fortuito e la forza maggiore.
- 5.2 Se il bene viene impiegato per un uso diverso o non viene restituito nei termini, l'eventuale perimento sarà a carico del comodatario, salvo che questi provi che il bene sarebbe comunque perito nonostante l'uso diverso o la mancata restituzione.

6. Spese

- 6.1 Le spese necessarie per utilizzare il bene in comodato sono a carico del comodatario, che ha diritto al rimborso delle spese straordinarie sostenute per la conservazione del bene.

7. Clausola risolutiva espressa

- 7.1 Ai sensi dell'art. 1456 c.c., si conviene espressamente che il contratto di comodato si risolverà di diritto nel caso in cui il comodatario utilizzi il bene per un uso diverso da quello pattuito.

8. Foro competente

- 8.1 Per tutte le controversie sulla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, sarà competente in via esclusiva il foro di Pesaro.

9. Registrazione

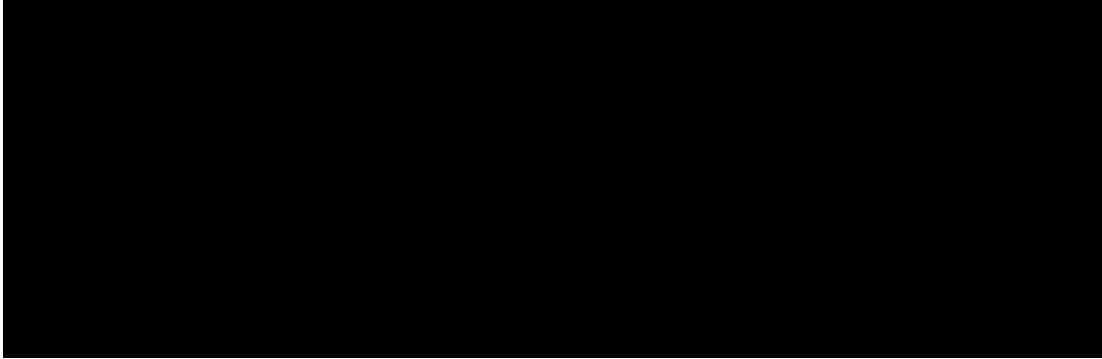
- 9.1 La registrazione del contratto verrà eseguita dal Comodante Le relative spese per imposta di registro e bolli saranno a carico del Comodatario.
- 9.2 Ai sensi e per gli effetti di cui alla disciplina contenuta nel D.L. 04/06/2013 n.63 le parti si danno reciprocamente atto di aver ricevuto informazione e la documentazione (APE) attestazione prestazione energetica



10. Rinvio a norme di legge

10.1 Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento al disposto degli articoli dal 1803 al 1812 del Codice Civile.

Letto, approvato e sottoscritto a Fano il 23/12/2013



 Agenzia delle Entrate - Ufficio di Fano
Atto registrato il **13 GEN. 2014** al n. **74**
serie **3** Visto Vers. per € **2000**
(.....)

IL FUNZIONARIO
Silvana Galasso

Firma su delega del Direttore Provinciale Pasquale Stellacci



