



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 48/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CREVAL SPA

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:

Avv. Angeletti Alessandra

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**SERGIO SCIAMANNA**

CF:SCMSRG60L15G453U

con studio in PERGOLA (PU) VIA LAGO TRASIMENO N.6

telefono: 0721736763

fax: 0721736763

email: sciamanna@tin.it

PEC: sergio.sciamanna@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2022

# LOTTO 1

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

**A** **negozio** a PIAGGE Via Roma 51, frazione Piagge, Comune di Terre Roveresche (PU), della superficie commerciale di **104,90** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il negozio posto al piano terra, attualmente utilizzato come macelleria, fa parte di un complesso immobiliare che ha una conformazione planimetrica a corte aperta verso la Strada Provinciale Orcianese. L'ingresso al negozio avviene dalla corte interna comune distinta al catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 31 (Corte B.C.N.C. ai sub 8, 10, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 42, 43, 45, 46, 48). L'ingresso principale del negozio è disposto verso la strada provinciale ed è dotato di loggia coperta. Mediante una scala a chiocciola interna è possibile accedere ad un locale interrato a servizio del negozio dove è collocato anche lo spogliatoio del personale con relativo bagno. Esternamente lungo il perimetro del negozio al piano terra per una larghezza di 1,20 m. circa dal fabbricato esiste una area di proprietà esclusiva che nella parte nord è costituita da un terrazzo a sbalzo. Il locale del piano interrato a servizio del negozio è collegato mediante una apertura ad un laboratorio attiguo dove sono presenti due celle frigorifere. Mediante una scala esterna distinta in catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 5 (SCALA B.C.N.C ai sub 4, 32, 45) si può raggiungere la parte comune del piano interrato distinta al catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 1 (Corte B.C.N.C. ai sub 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 22, 42, 44, 45, 46, 48).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,00 (PT) - 2,70 (S1). Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 534 sub. 45 (catasto fabbricati), sezione urbana Piagge, categoria C/1, classe 1, consistenza 80 mq, rendita 2.028,64 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, Frazione Piagge, Comune di Terre Roveresche (PU), piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

**B** **laboratorio artigianale** a PIAGGE Via Roma 51, frazione Piagge, Comune di Terre Roveresche (PU), della superficie commerciale di **19,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il laboratorio posto al piano interrato, fa parte di un complesso immobiliare che ha una conformazione planimetrica a corte aperta verso la Strada Provinciale Orcianese. Il piano interrato è accessibile mediante una rampa comune che termina in un spazio di manovra comune distinto al catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 2-4-6-7-8-10-11-12-13-16-17-20-21-22-42-44-45-46-48) disposto centralmente sul quale si affacciano gli accessi a varie unità immobiliare. L'accesso diretto al laboratorio avviene dallo spazio di manovra comune mediante una porta tagliafuoco. Il laboratorio del piano interrato dove attualmente sono presenti due celle frigorifere è collegato mediante una apertura al locale attiguo destinato a servizio del negozio. La parte comune (particella 354 sub 1) può essere raggiunta senza utilizzare la rampa esterna mediante una scala esterna distinta in catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 5 (SCALA B.C.N.C ai sub 4, 32, 45).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 534 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 107,37 Euro, indirizzo catastale: Via Roma. Comune di Terre Roveresche (PU), piano:

S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,40 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.726,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.500,00
Data della valutazione:	19/09/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/10/2009 a firma di Notaio Colangeli Angelo di Fano (PU) ai nn. 69039/29571 di repertorio, iscritta il 02/11/2009 ai nn. 14658/3780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 333.000,00.

Importo capitale: € 185.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Terre Roveresche, sezione di Piagge, Foglio 8, particelle 534 sub. 4 - sub 32 - sub 45

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

pignoramento, stipulata il 09/03/2022 a firma di Uff. Giud. Tribunale Di Pesaro ai nn. 451 di repertorio, trascritta il 28/03/2022 ai nn. 4074/2744, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Comune d Terre Roveresche, sezione di Piagge, Foglio 8, particelle 534 sub. 4 - sub 32 - sub 45

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2002), con atto stipulato il 30/12/2002 a firma di Notaio Colangeli Angelo di Fano ai nn. 50520 di repertorio, trascritto il 16/01/2003 ai nn. 804/573.

Il titolo è riferito solamente a al foglio 8, particella 534, subalterno 45, Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge (negozio)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2003), con atto stipulato il 04/02/2003 a firma di Notaio Colangeli Angelo Di Fano (PU) ai nn. 50743 di repertorio, trascritto il 07/02/2003 ai nn. 1928/1144.

Il titolo è riferito solamente a al foglio 8, particella 534, subalterno 4, Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge (laboratorio)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/2000 fino al 30/12/2002), con atto stipulato il 18/02/2000 a firma di Notaio Colangeli Angelo di Fano (PU) ai nn. 43786 di repertorio, trascritto il 29/02/2000 ai nn. 2730/1770.

Il titolo è riferito solamente a al foglio 8, particella 534, subalterno 45, Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge (negozio)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/2000 fino al 04/02/2003), con atto stipulato il 18/02/2000 a firma di Notaio Colangeli Angelo di Fano ai nn. 43786 di repertorio, trascritto il 29/02/2000 ai nn. 2730/1770.

Il titolo è riferito solamente a al foglio 8, particella 534, subalterno 4, Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge (laboratorio)

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **47/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ex sede del consorzio agrario provinciale , presentata il 08/11/1999 con il n. 3644 di protocollo, rilasciata il 23/12/1999 con il n. 3644-3928-4151/99 di protocollo

Concessione edilizia N. **10/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato ex sede del Consorzio Agrario Provinciale, presentata il 22/02/2000

con il n. 607 di protocollo, rilasciata il 11/03/2000 con il n. 607/2000-859/2000 di protocollo

Concessione edilizia N. **16/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla ristrutturazione di fabbricato ex sede del Consorzio Agrario Provinciale, presentata il 16/09/2022 con il n. 918 di protocollo, rilasciata il 12/07/2003 con il n. 918-1074 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **09/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione con modifica della destinazione d'uso , presentata il 16/03/2004 con il n. 924 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Negozio (sub 45) al piano Terra e S1 e laboratorio (sub 4) al piano S1

Denuncia inizio attività N. **22/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ultimazione delle opere interne con modifica della destinazione d'uso, presentata il 18/05/2004 con il n. 1786 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Negozio (sub 45) al piano Terra e S1 e laboratorio (sub 4) al piano S1

Titolo Unico N. **2198/2004 Pratica 2004/021/PI**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di opere interne con modifica della destinazione d'uso in laboratorio a servizio macelleria, presentata il 14/05/2004 con il n. 1786 di protocollo, rilasciata il 10/06/2004 con il n. 2198/2004 di protocollo, agibilità del 30/06/2004 con il n. 1786/2293-2004 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Negozio (sub 45) al piano Terra e S1 e laboratorio (sub 4) al piano S1

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Residenziale di completamento - B1.4

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

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

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PIAGGE VIA ROMA 51, FRAZIONE PIAGGE, COMUNE DI TERRE ROVERESCHE (PU)

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a PIAGGE Via Roma 51, frazione Piagge, Comune di Terre Roveresche (PU), della superficie commerciale di **104,90** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il negozio posto al piano terra, attualmente utilizzato come macelleria, fa parte di un complesso immobiliare che ha una conformazione planimetrica a corte aperta verso la Strada Provinciale Orcianese. L'ingresso al negozio avviene dalla corte interna comune distinta al catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 31 (Corte B.C.N.C. ai sub 8, 10, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 42, 43, 45, 46, 48). L'ingresso principale del negozio è disposto verso la strada provinciale ed è dotato di loggia coperta. Mediante una scala a chiocciola interna è possibile accedere ad un locale interrato a servizio del negozio dove è collocato anche lo spogliatoio del personale con relativo bagno. Esternamente lungo il perimetro del negozio al piano terra per una larghezza di 1,20 m. circa dal fabbricato esiste una area di proprietà esclusiva che nella parte nord è costituita da un terrazzo a sbalzo. Il locale del piano interrato a servizio del negozio è collegato mediante una apertura ad un laboratorio attiguo dove sono presenti due celle frigorifere. Mediante una scala esterna distinta in catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 5 (SCALA B.C.N.C ai sub 4, 32, 45) si può raggiungere la parte comune del piano interrato distinta al catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 1 (Corte B.C.N.C. ai sub 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 22, 42, 44, 45, 46, 48).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,00 (PT) - 2,70 (S1). Identificazione catastale:








- foglio 8 particella 534 sub. 45 (catasto fabbricati), sezione urbana Piagge, categoria C/1, classe 1, consistenza 80 mq, rendita 2.028,64 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, Frazione Piagge, Comune di Terre Roveresche (PU), piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio posto al piano terra, fa parte di un complesso immobiliare che ha una conformazione planimetrica a corte aperta verso la Strada Provinciale Orcianese. La corte interna comune distinta al catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 31 (Corte B.C.N.C. ai sub 8, 10, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 42, 43, 45, 46, 48) si configura come una piazzetta interna su cui si aprono gli ingressi dei negozi e le scale condominiali. Il negozio è dotato di tre possibili accessi per il pubblico dalla corte comune. L'ingresso principale del negozio è disposto verso la strada provinciale ed è dotato di loggia coperta. Sono inoltre presenti tre finestre nel lato nord. Il negozio attualmente utilizzato come macelleria è dotato di pavimento in gres-porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate. In parte del soffitto è stato realizzato un cartongesso per l'inserimento di corpi illuminanti. Il negozio è dotato di split alimentati da una pompa di calore esterna. Mediante una scala a chiocciola interna è possibile accedere ad un locale interrato a servizio del negozio dal quale è possibile accedere allo spogliatoio del personale con relativo bagno. Tali locali sono dotati di pavimento in gres porcellanato e rivestimento in ceramica sulle pareti. Esternamente lungo il perimetro del negozio al piano terra per una larghezza di 1,20 m. circa dal fabbricato esiste una area di proprietà esclusiva che nella parte nord è costituita da un terrazzo a sbalzo con parapetto in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro. Il locale del piano interrato a servizio del negozio è collegato mediante una apertura ad un laboratorio attiguo dove sono presenti due celle frigorifere. Mediante una scala esterna distinta in catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 5 (SCALA B.C.N.C ai sub 4, 32, 45) con andamento circolare costituita da gradini in marmo di trani e parapetto in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro zincato si può raggiungere la parte comune del piano interrato distinta al catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 1 (Corte B.C.N.C. ai sub 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 22, 42, 44, 45, 46, 48). Gli impianti del negozio sono funzionanti ed idonei per l'uso di una macelleria.

## 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
Negozi piano terra	74,00	x	100 %	=	74,00
Negozi piano S1	39,00	x	50 %	=	19,50
Area scoperta compresa loggia pertinenza esclusiva del negozio al piano terra	57,00	x	20 %	=	11,40
<b>Totale:</b>	<b>170,00</b>				<b>104,90</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile, attribuendo una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche intrinseche (tipologia del bene, vetustà

finiture interne ed esterne, presenza o meno di ascensore, dotazioni di impianti e loro conformità alla normativa vigente, conformità alle normative sismiche, acustiche, di risparmio energetico) ed estrinseche (dotazione di servizi ed attrezzature della zona, standard urbanistici, andamenti del mercato) del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale sopra determinata. Il valore di mercato per negozi della zona risultante dalla consultazione delle banche dati OMI va da € 630,000 al mq a € 860,00 al mq. Tenuto conto della posizione dell'immobile, del grado di manutenzione e della vetustà si ritiene congruo un valore unitario di € 700,00 al mq. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Fano (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Terre Roveresche (PU), osservatori del mercato immobiliare Banca O.M.I.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 104,90 x 700,00 = **73.430,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.430,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 73.430,00**

BENI IN PIAGGE VIA ROMA 51, FRAZIONE PIAGGE, COMUNE DI TERRE ROVERESCHE  
(PU)

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

**laboratorio artigianale** a PIAGGE Via Roma 51, frazione Piagge, Comune di Terre Roveresche (PU), della superficie commerciale di **19,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il laboratorio posto al piano interrato, fa parte di un complesso immobiliare che ha una conformazione planimetrica a corte aperta verso la Strada Provinciale Orcianese. Il piano interrato è accessibile mediante una rampa comune che termina in un spazio di manovra comune distinto al catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 2-4-6-7-8-10-11-12-13-16-17-20-21-22-42-44-45-46-48) disposto centralmente sul quale si affacciano gli accessi a varie unità immobiliare. L'accesso diretto al laboratorio avviene dallo spazio di manovra comune mediante una porta tagliafuoco. Il laboratorio del piano interrato dove attualmente sono presenti due celle frigorifere è collegato mediante una apertura al locale attiguo destinato a servizio del negozio. La parte comune (particella 354 sub 1) puo' essere raggiunta senza utilizzare la rampa esterna mediante una scala esterna distinta in catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, paticella 354 sub 5 (SCALA B.C.N.C ai sub 4, 32, 45).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 534 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 107,37 Euro, indirizzo catastale: Via Roma. Comune di Terre Roveresche (PU), piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il laboratorio posto al piano interrato, fa parte di un complesso immobiliare che ha una conformazione planimetrica a corte aperta verso la Strada Provinciale Orcianese. Il piano interrato è accessibile mediante una rampa comune che termina in uno spazio di manovra comune distinto al catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 1 (B.C.N.C. ai sub 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 22, 42, 44, 45, 46, 48) disposto centralmente sul quale si affacciano gli accessi a varie unità immobiliare. L'accesso diretto al laboratorio avviene dallo spazio di manovra comune mediante una porta tagliafuoco. Il laboratorio del piano interrato dove attualmente sono presenti due celle frigorifere è collegato mediante una apertura al locale attiguo destinato a servizio del negozio. La parte comune (particella 354 sub 1) può essere raggiunta senza utilizzare la rampa esterna mediante una scala esterna distinta in catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, paticella 354 sub 5 (SCALA B.C.N.C ai sub 4, 32, 45) con andamento circolare costituita da gradini in marmo di trani e parapetto in c.a. con soprastante ringhiera in ferro zincato. Il laboratorio è dotato di pavimento in gres porcellanato e rivestimento in ceramica sulle pareti. Gli impianti del laboratorio sono funzionanti ed idonei per l'uso di una macelleria.

## 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
Laboratorio	39,00	x	50 %	=	19,50
<b>Totale:</b>	<b>39,00</b>				<b>19,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile, attribuendo

una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche intrinseche (tipologia del bene, vetustà finiture interne ed esterne, presenza o meno di ascensore, dotazioni di impianti e loro conformità alla normativa vigente, conformità alle normative sismiche, acustiche, di risparmio energetico) ed estrinseche (dotazione di servizi ed attrezzature della zona, standard urbanistici, andamenti del mercato) del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale sopra determinata. Il valore di mercato per laboratori analoghi della zona risultante dalla consultazione delle banche dati OMI va da € 630,000 al mq a € 860,00 al mq. Tenuto conto della posizione dell'immobile, del grado di manutenzione e della vetustà si ritiene congruo un valore unitario di € 700,00 al mq. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro (PU), ufficio del registro di Fano (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Terre Roveresche (PU), osservatori del mercato immobiliare Banca O.M.I.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	19,50	x	700,00	=	<b>13.650,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 13.650,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 13.650,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato piu' probabile, attribuendo, una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche intrinseche (tipologia del bene, vetustà finiture interne ed esterne, presenza o meno di ascensore, dotazioni di impianti e loro conformità alla normativa vigente, conformità alle normative sismiche, acustiche, di risparmio energetico) ed estrinseche (dotazione di servizi ed attrezzature della zona, standard urbanistici, andamenti del mercato) del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale sopra determinata. Il valore di mercato per negozi della zona risultante dalla consultazione delle banche dati OMI va da € 630,000 al mq a € 860,00 al mq. Tenuto conto della posizione dell'immobile, del grado di manutenzione e della vetustà si ritiene congruo un valore unitario di € 700,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Terre Roveresche, agenzie: Provincia di Pesaro, ed inoltre: Banca dati delle quotazioni immobiliari

#### 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	negozio	104,90	0,00	73.430,00	73.430,00
B	laboratorio artigianale	19,50	0,00	13.650,00	13.650,00
				<b>87.080,00 €</b>	<b>87.080,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 4.354,00**

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: **€. 82.726,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.136,30**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 89,70**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2022

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a PIAGGE Via Roma snc, frazione Piagge, Comune di Terre Roveresche (PU), della superficie commerciale di **83,70** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento attualmente allo stato rustico, fa parte di un complesso immobiliare che ha una conformazione planimetrica a corte aperta verso la Strada Provinciale Orcianese. La corte interna comune distinta al catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 31 (Corte B.C.N.C. ai sub 8, 10, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 42, 43, 45, 46, 48) si configura come una piazzetta interna su cui si aprono gli ingressi dei negozi e le scale condominiali. L'accesso all'appartamento posto al piano primo avviene dalla corte comune mediante una scala esterna distinta in catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 5 (SCALA B.C.N.C ai sub 4, 32, 45). Dal piano primo mediante apertura circolare nel solaio, prevista per l'inserimento di una scala a chiocciola, si accede al piano sottotetto dotato di una porta finestra che consente l'accesso ad un terrazzo esterno. Attualmente sono state realizzate sole le tamponature esterne costituite da una doppia tamponatura con blocchi di laterizio forato con all'interno un pannello di isolamento termico, sono state poste in opera le soglie in marmo trani delle aperture esterne, i due portoni esterni in alluminio e le persiane in alluminio di colore verde con alette fisse. L'appartamento risulta privo di intonaci, tramezzi, pavimenti e sottofondi, di porte interne e finestre e di impianti. Inoltre non è presente la scala a chiocciola di collegamento tra il piano primo ed il sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 534 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma, Frazione Piagge, Comune di Terre Roveresche (PU), piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>83,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>19/09/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/10/2009 a firma di Notaio Colangeli Angelo di Fano (PU) ai nn. 69039/29571 di repertorio, iscritta il 02/11/2009 ai nn. 14658/3780, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: € 333.000,00.

Importo capitale: € 185.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Terre Roveresche, sezione di Piagge, Foglio 8, particelle 534 sub. 4 - sub 32 - sub 45

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

pignoramento, stipulata il 09/03/2022 a firma di Uff. Giud. Tribunale Di Pesaro ai nn. 451 di repertorio, trascritta il 28/03/2022 ai nn. 4074/2744, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Comune d Terre Roveresche, sezione di Piagge, Foglio 8, particelle 534 sub. 4 - sub 32 - sub 45

##### *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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 04/02/2003), con atto stipulato il 04/02/2003 a firma di Notaio Colangeli Angelo Di Fano (PU) ai nn. 50743 di repertorio, trascritto il 07/02/2003 ai nn. 1928/1144.

Il titolo è riferito solamente a al foglio 8, particella 534, subalterno 32, Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge (appartamento)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/2000 fino al 04/02/2003), con atto stipulato il 18/02/2000 a firma di Notaio Colangeli Angelo di Fano ai nn. 43786 di repertorio, trascritto il 29/02/2000 ai nn. 2730/1770.

Il titolo è riferito solamente a al foglio 8, particella 534, subalterno 32, Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge (appartamento)

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **47/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ex sede del consorzio agrario provinciale , presentata il 08/11/1999 con il n. 3644 di protocollo, rilasciata il 23/12/1999 con il n. 3644-3928-4151/99 di protocollo

Concessione edilizia N. **10/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato ex sede del Consorzio Agrario Provinciale, presentata il 22/02/2000 con il n. 607 di protocollo, rilasciata il 11/03/2000 con il n. 607/2000-859/2000 di protocollo

Concessione edilizia N. **16/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla ristrutturazione di fabbricato ex sede del Consorzio Agrario Provinciale, presentata il 16/09/2022 con il n. 918 di protocollo, rilasciata il 12/07/2003 con il n. 918-1074 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Residenziale di completamento - B1.4

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

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

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PIAGGE VIA ROMA SNC, FRAZIONE PIAGGE, COMUNE DI TERRE  
ROVERESCHE (PU)

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PIAGGE Via Roma snc, frazione Piagge, Comune di Terre Roveresche (PU), della superficie commerciale di **83,70** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento attualmente allo stato rustico, fa parte di un complesso immobiliare che ha una conformazione planimetrica a corte aperta verso la Strada Provinciale Orcianese. La corte interna comune distinta al catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 31 (Corte B.C.N.C. ai sub 8, 10, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 42, 43, 45, 46, 48) si configura come una piazzetta interna su cui si aprono gli ingressi dei negozi e le scale condominiali. L'accesso all'appartamento posto al piano primo avviene dalla corte comune mediante una scala esterna distinta in catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 5 (SCALA B.C.N.C ai sub 4, 32, 45). Dal piano primo mediante apertura circolare nel solaio, prevista per l'inserimento di una scala a chiocciola, si accede al piano sottotetto dotato di una porta finestra che consente l'accesso ad un terrazzo esterno. Attualmente sono state realizzate sole le tamponature esterne costituite da una doppia tamponatura con blocchi di laterizio forato con all'interno un pannello di isolamento termico, sono state poste in opera le soglie in marmo trani delle aperture esterne, i due portoni esterni in alluminio e le persiane in alluminio di colore verde con alette fisse. L'appartamento risulta privo diintonaci, tramezzi, pavimenti e sottofondi, di porte interne e finestre e di impianti. Inoltre non è presente la scala a chiocciola di collegamento tra il piano primo ed il sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 534 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Roma, Frazione Piagge, Comune di Terre Roveresche (PU), piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento attualmente allo stato rustico, fa parte di un complesso immobiliare che ha una conformazione planimetrica a corte aperta verso la Strada Provinciale Orcianese. La corte interna comune distinta al catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 31 (Corte B.C.N.C. ai sub 8, 10, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 42, 43, 45, 46, 48) si configura come una piazzetta interna su cui si aprono gli ingressi dei negozi e le scale condominiali. L'accesso all'appartamento posto al piano primo avviene dalla corte comune mediante una scala esterna distinta in catasto del Comune di Terre Roveresche, Sezione di Piagge, al foglio 8, particella 354 sub 5 (SCALA B.C.N.C ai sub 4, 32, 45) con andamento circolare costituita da gradini in marmo di trani che terminano in un pianerottolo di ingresso al piano primo dotato di piastrelle in gres porcellanato. La scala ha un parapetto in c.a. con soprastante ringhiera in ferro zincato. Il progetto originario prevedeva la realizzazione al piano primo di un appartamento costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera matrimoniale con terrazzo esterno, una camera singola, un bagno ed un disimpegno. Dal piano primo mediante una scala a chiocciola da realizzare è previsto l'accesso al piano sottotetto dotato di una porta finestra che consente l'accesso ad un terrazzo esterno. Attualmente sono state realizzate sole le tamponature esterne costituite da una doppia tamponatura con blocchi di laterizio forato con all'interno un pannello di isolamento termico, sono state poste in opera le soglie in marmo trani delle aperture esterne, i due portoni esterni in alluminio e le persiane in alluminio di colore verde con alette fisse. L'appartamento risulta privo di intonaci, tramezzi, pavimenti e sottofondi, di porte interne e finestre e di impianti. Inoltre non è presente la scala a chiocciola di collegamento tra il piano primo ed il sottotetto.



## 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 allo stato rustico del piano primo	74,00	x	100 %	=	74,00
balcone del piano primo	6,00	x	30 %	=	1,80
soffitta del piano secondo con H> 1,50 m.	11,00	x	50 %	=	5,50
balcone del piano secondo	8,00	x	30 %	=	2,40
<b>Totale:</b>	<b>99,00</b>				<b>83,70</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile, attribuendo, una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche intrinseche (tipologia del bene, vetustà finiture interne ed esterne, presenza o meno di ascensore, dotazioni di impianti e loro conformità alla normativa vigente, conformità alle normative sismiche, acustiche, di risparmio energetico) ed estrinseche (dotazione di servizi ed attrezzature della zona, standard urbanistici, andamenti del mercato) del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale sopra determinata. Il valore di mercato per appartamenti analoghi e completati della zona risultante dalla consultazione delle banche dati OMI va da € 800,000 al mq a € 1.150,00 al mq. Tenuto conto della posizione dell'immobile, del grado di manutenzione e della vetustà si ritiene congruo per appartamenti completati un valore unitario di € 1.000,00 al mq. Poichè l' appartamento risulta allo stato rustico si ritiene congruo un valore di € 500,00 al mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,70 x 500,00 = **41.850,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 41.850,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.850,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile, attribuendo, una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche intrinseche (tipologia del bene, vetustà finiture interne ed esterne, presenza o meno di ascensore, dotazioni di impianti e loro conformità alla normativa vigente, conformità alle normative sismiche, acustiche, di risparmio energetico) ed estrinseche (dotazione di servizi ed attrezzature della zona, standard urbanistici, andamenti del mercato) del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale sopra determinata. Il valore di mercato per appartamenti analoghi e completati della zona risultante dalla consultazione delle banche dati OMI va da € 800,000 al mq a €1.150,00 al mq. Tenuto conto della posizione dell'immobile, del grado di manutenzione e della vetustà si ritiene congruo un valore unitario di € 1.000,00 al mq. Poiché l'appartamento risulta allo stato rustico si ritiene congruo un valore di € 500,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Terre Roveresche, agenzie: Provincia di Pesaro e Urbino, ed inoltre: Banca delle quotazioni immobiliari

### 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	83,70	0,00	41.850,00	41.850,00
				<b>41.850,00 €</b>	<b>41.850,00 €</b>

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: **€ 41.850,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 50,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.800,00</b>

data 19/09/2022

il tecnico incaricato  
SERGIO SCIAMANNA