



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
RIENZA SPV SRL E PER ESSA QUALE MANDATARIA JULIET SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Andrea Catani

CF: CTNDR73T29L498E
con studio in FERMIGNANO (PU) Via Donizetti n. 20
telefono: 0722330973
email: geometracataniandrea@gmail.com
PEC: andrea.catani@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Pizzeria ristorante** a FRONTONE VIA BALLANO 33, della superficie commerciale di **275,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è ubicato in Comune di Frontone in Via Ballano nell'immediata periferia del paese. Si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale 42 che collega Cagli a Frontone, successivamente si prende Via Ballano e si arriva in prossimità del fabbricato. L'unità oggetto del presente lotto 1 è sita al piano terra di un fabbricato edificato negli anni sessanta e ampliato a fine anni ottanta. Il P.R.G. individua il lotto su cui si è edificato di superficie pari a mq. 1.300 circa, in Zona di completamento B3-01-CA. La destinazione dell'intero fabbricato era totalmente residenziale, successivamente il piano seminterrato è stato destinato a pizzeria. Ai piani superiori sono ubicate le due unità residenziali di cui i lotti 2 e 3. Il lotto in oggetto è destinato ad attività di ristorazione, ancora in corso di svolgimento, i locali pertanto risultano utilizzati. Da accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Frontone, si è appreso che il progetto iniziale è di fine anni sessanta con successivi interventi nel corso degli anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 45 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.324,71 Euro, indirizzo catastale: Via Ballano n. 33, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 particella 45 sub. 6 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Via Ballano n. 33, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
B.C.N.C. COMUNE AI SUB. 3, 4, 8 CENTRALE TERMICA E TERRAZZO COMUNE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	275,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.206,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.400,00
Data della valutazione:	18/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla ditta proprietaria che vi svolge attività di ristorazione.



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 06/08/2010 a firma di Notaio Olivadese Alessia ai nn. rep. 708/468 di repertorio, iscritta il 13/08/2010 a Conservatoria Urbino ai nn. reg. part. 1321, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 310.000,00.

Importo capitale: 155.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 15 mappale 45 sub. 3, 4, 8

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/09/2010 a firma di Notaio Olivadese Alessia ai nn. rep. 739/488 di repertorio, iscritta il 27/09/2010 a Conservatoria Urbino ai nn. reg. part. 1462, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 50.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 15 mappale 45 sub. 3, 4, 8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. rep. 232 di repertorio, trascritta il 06/06/2022 a Conservatoria Urbino ai nn. 25, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Foglio 15 mappale 45 sub. 3, 4, 8.

La ditta RIENZA SPV s.r.l. ha notificato in data 14/02/2022 ai [redacted] [redacted] atto di precetto per il pagamento di € 35.604,08

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1993), con atto stipulato il 07/04/1993 a firma di Notaio Manfucci ai nn. rep. 9043/1934 di repertorio, registrato il 22/04/1993 a Conservatoria Urbino ai nn. 405, trascritto il 29/04/1993 a Conservatoria Urbino ai nn. reg. part. 1415.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 mappale 45 sub. 5.

Bene comune censibile ai sub. 1-3-4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1993), con atto stipulato il 07/04/1993 a firma di Notaio Manfucci ai nn. rep. 9043/1933 di repertorio, registrato il 27/04/1993 a Conservatoria Urbino ai nn. 418, trascritto il 07/05/1993 a Conservatoria Urbino ai nn. reg. part. 1477.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 mappale 45 sub. 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Art. 28 - Zone residenziali di completamento di tipo "B"

1. Le zone residenziali di completamento "B" comprendono le aree parzialmente o totalmente edificate a prevalente carattere residenziale. In tali zone le previsioni di P.R.G. si attuano in genere attraverso intervento edilizio diretto secondo i parametri stabiliti dalle norme, fatto salvo per quelle aree appositamente perimetrate laddove si richiede la realizzazione e cessione al Comune di opere di urbanizzazione o standards urbanistici connessi con l'intervento. Le zone residenziali di completamento di tipo "B" si distinguono secondo le fattispecie riportate nei seguenti articoli.

2. Le aree aventi destinazione urbanistica "B2" e "B3", qualora la superficie non edificata, indipendentemente dall'assetto proprietario, risulti superiore a mq 3.500, preliminarmente alla loro attuazione,

dovranno essere sottoposte all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico. Tale progetto dovrà definire la distribuzione delle volumetrie edificabili, ed accertare le opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'area effettivamente edificabile. Sulla base di tale progetto saranno definite le opportune forme di impegno e garanzia per la realizzazione delle opere e la cessione delle relative aree.

3. Relativamente alle zone B2 e B3 perimetrate, e quindi con prescrizione di S.U.A., preliminarmente alla loro attuazione dovranno essere sottoposte all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico.

Tale Progetto dovrà definire, oltre alla distribuzione delle volumetrie edificabili, anche l'assetto definitivo delle infrastrutture sulla base della zonizzazione interna vincolante, qualora individuata dal piano, ed accerti le altre opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'area effettivamente edificabile. Al fine di evitare gravosi fenomeni di sovraffollamento, le unità abitative residenziali aventi una SUA inferiore ai 54 mq. non dovranno superare il 20% del totale di alloggi previsti.

Art. 32 - Zona residenziale di completamento di tipo "B3"

1. Le zone residenziali di completamento B3 a media densità edilizia sono contraddistinte dalla prevalenza di un tessuto edilizio di recente formazione non dotato di un particolare valore storico-ambientale. In tali zone sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/01 secondo i parametri edilizi ed urbanistici di seguito riportati:

- Indice utilizzazione fondiaria nei centri abitati = 0,60 mq/mq

- Indice utilizzazione fondiaria fuori dei centri abitati = 0,45 mq/mq



- Distanza min. dalle strade = ml. 5,00
- Distanza min. dai confini di proprietà = ml. 5,00
- Distanza min. tra edifici = ml. 10,00
- Altezza max = ml. 10,50
- Altezza max fuori dei centri abitati = ml. 7,50
- Indice di piantumazione del lotto = 1 pianta di alto fusto per 50 mq. di lotto non impegnata da edifici;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **104**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione, presentata il 17/07/1968 con il n. prot. 2074 di protocollo, rilasciata il 17/07/1968 con il n. 104 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 15

Licenza edilizia N. **155**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione, presentata il 09/08/1969 con il n. prot. 2129 di protocollo, rilasciata il 13/09/1969 con il n. 155 di protocollo, agibilità del 27/09/1973 con il n. prot. n. 3011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Autorizzazione edilizia N. **59**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria e cambio d'uso, presentata il 28/05/1984 con il n. prot. 2060 di protocollo, rilasciata il 26/06/1984 con il n. 59 di protocollo, agibilità del 04/07/1984 con il n. 59 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Autorizzazione edilizia N. **28**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione e muro di sostegno, rilasciata il 20/03/1984 con il n. 28 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Autorizzazione edilizia N. **33**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione e muro di sostegno, presentata il 15/05/1984 con il n. prot. 1876 di protocollo, rilasciata il 09/07/1984 con il n. prot. 1876 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Concessione edilizia N. **406**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento pizzeria, presentata il 06/05/1989 con il n. prot. 1664 di protocollo, rilasciata il 29/05/1989 con il n. 406 di protocollo, agibilità del 14/05/1991 con il n. 406 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Concessione edilizia N. **21**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria pizzeria, presentata il 08/06/1993 con il n. prot. 1947 di protocollo, rilasciata il 10/06/1993 con il n. 21 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

Autorizzazione edilizia N. **27**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione tettoia, presentata il 14/11/2000 con il n. prot. 4975 di protocollo, rilasciata il 14/11/2000 con il n. 4975 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

D.I.A. N. **50**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 17/09/2004 con il n. prot. 50/04 di protocollo, rilasciata il 17/09/2004 con il n. prot. 50/04 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

D.I.A. N. **22**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Risanamento igienico funzionale e costruzione portico in legno , presentata il 24/06/2008 con il n. prot. 2423 di protocollo, rilasciata il 24/06/2008 con il n. prot. 2423 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

S.C.I.A. N. **16**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Risanamento conservativo, ristrutturazione, realizzazione di pensiline, tettoia ingresso e apertura su parete interna pizzeria



igienico funzionale e costruzione portico in legno , presentata il 06/02/2014 con il n. prot. 420 di protocollo, rilasciata il 06/02/2014 con il n. prot. 420 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 15 n. 45

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3. Il titolo è riferito solamente al F. 15 M. 45. L'area ricade per mq. 559,68 in zona Be e per mq. 760,32 in zona E per complessivi mq. 1320

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa. La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare identifica esattamente i beni immobili in esame.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione accessorio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del solo accessorio, comprensivo di trasporto in discarica dei detriti e ripristino dello stato dei luoghi (quota parte di 1/3): €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a F. 15 mappale 45 sub. 6 (bene comune non censibile comune ai sub. 3-4-8).

Su tale area è stato edificato un manufatto destinato a deposito. Ha una superficie di circa 11,00 mq. circa ed è formato in parte da muratura perimetrale in blocchi di laterizio con finitura ad intonaco ed in parte da pareti perimetrali in legno, con solaio di copertura in legno con sovrastanti pannelli sandwich e lattoneria in rame.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FRONTONE VIA BALLANO 33

PIZZERIA RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

Pizzeria ristorante a FRONTONE VIA BALLANO 33, della superficie commerciale di **275,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è ubicato in Comune di Frontone in Via Ballano nell'immediata periferia del paese. Si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale 42 che collega Cagli a Frontone, successivamente si prende Via Ballano e si arriva in prossimità del fabbricato. L'unità oggetto del presente lotto 1 è sita al piano terra di un fabbricato edificato negli anni sessanta e ampliato a fine



anni ottanta. Il P.R.G. individua il lotto su cui si è edificato di superficie pari a mq. 1.300 circa, in Zona di completamento B3-01-CA. La destinazione dell'intero fabbricato era totalmente residenziale, successivamente il piano seminterrato è stato destinato a pizzeria. Ai piani superiori sono ubicate le due unità residenziali di cui i lotti 2 e 3. Il lotto in oggetto è destinato ad attività di ristorazione, ancora in corso di svolgimento, i locali pertanto risultano utilizzati. Da accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Frontone, si è appreso che il progetto iniziale è di fine anni sessanta con successivi interventi nel corso degli anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 45 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.324,71 Euro, indirizzo catastale: Via Ballano n. 33, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 particella 45 sub. 6 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Via Ballano n. 33, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
B.C.N.C. COMUNE AI SUB. 3, 4, 8 CENTRALE TERMICA E TERRAZZO COMUNE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1989.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km. 60	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Km. 65	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Km. 10	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:

Edificato negli anni sessanta il fabbricato è realizzato con struttura in muratura e tamponato con



blocchi in laterizio e solai in latero-cemento. L'ampliamento degli anni ottanta è stato realizzato con struttura portante in blocchi di laterizio. L'unità si sviluppa su tre piani. Il piano terra è costituito da una serie di locali con destinazione pizzeria, ad oggi utilizzati e risultano in ottimo stato di conservazione e manutenzione. I pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate, gli infissi in legno. Gli impianti sono funzionanti, è presente una centrale termica a cui si accede dall'esterno ove è collocata la caldaia di alimentazione. Come già detto Il piano terra è destinato a pizzeria per una superficie di circa mq 430. e più precisamente è costituito da una serie di locali utilizzati come sala da pranzo, zona bar e cucina, cantina, dispensa, ripostiglio oltre a servizi igienici. All'esterno è presente una cantina di 8,00 mq. circa ed un loggiato di circa mq. 85,00 realizzato nel 2000.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta doppia a battente realizzato in alluminio e vetro

nella media 

infissi esterni: finestra ad ante realizzate in legno realizzati in legno

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

scale: interna con rivestimento in in marmo

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio

nella media 

infissi interni: porte ad anta realizzate in legno tamburato realizzati in legno

nella media 

Delle Strutture:

solai: solaio in latero-cemento

nella media 

copertura: a due falde costruita in latero-cemento

nella media 

Degli Impianti:

idrico: civile abitazione con alimentazione in condotte in metallo e/o materiali plastici , la rete di distribuzione è realizzata in da comune conformità: non rilevabile

nella media 

elettrico: civile abitazione , la tensione è di 220 V conformità: non rilevabile

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile

nella media 

fognatura: civile abitazione conformità: non rilevabile

nella media 





CLASSE ENERGETICA:

[593,74 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2021-17004 registrata in data 09/06/2021

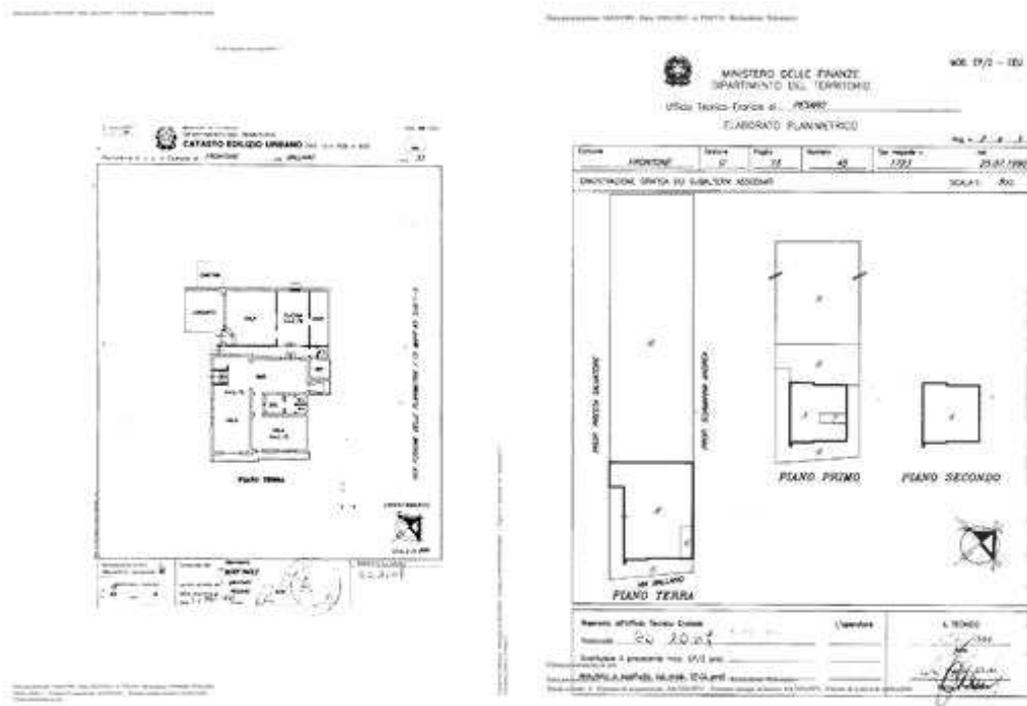
CONSISTENZA:

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
Locali commerciali	237,00	x	100 %	=	237,00
Loggiato	22,00	x	35 %	=	7,70
Cantina	8,00	x	20 %	=	1,60
Forno	4,00	x	20 %	=	0,80
Centrale Termica comune	7,00	x	15 %	=	1,05
Terrazzo comune	25,00	x	35 %	=	8,75
Terrazzo comune	17,00	x	10 %	=	1,70
Corte comune	50,00	x	10 %	=	5,00
Scoperto comune	122,00	x	10 %	=	12,20
Totale:	492,00				275,80





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario del bene è riferito alla porzione di fabbricato a destinazione commerciale ubicato in nel comune di Frontone che insiste nella zona edificata con fabbricati prevalentemente residenziali ed in prossimità del centro del comune. Visto il piano regolatore vigente, l'area ricade in una zona di completamento a carattere abitativo, basandomi sulle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, più o meno favorevoli dell' immobile, sulle conoscenze di mercato delle compravendite di immobili simili della zona, ritengo giusto stimare il valore di €/mq . 600,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $275,80 \times 600,00 = 165.480,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 165.480,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 165.480,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Frontone, osservatori del mercato immobiliare OMI anno 2022



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	Pizzeria ristorante	275,80	0,00	165.480,00	165.480,00
				165.480,00 €	165.480,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 8.274,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.206,00

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:	€. 7.760,30
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:	€. 45,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.400,00

