



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

NOSTOV SPV arl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:

Avvocato : Luisa Rovinelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

LORIS BARTOCETTI

CF: BRTLRS59S12A639R

con studio in MONDAVIO (PU) V. SANDRO PERTINI 3

telefono: 0721977843

fax: 0721977843

email: bart.loris@alice.it

PEC: loris.bartocetti@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **41,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l'accesso da Piazzale Indipendenza. L'aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...1...

Il lotto è composto da tre unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 21, 22, 30. Il mappale 352 Sub. 21, è classificato come ufficio, (P. T., A/10, cl U, vani 1,5, r.c. €366,99). Il mappale 352 Sub. 22, è una porzione di immobile che fa parte dello stesso compendio immobiliare ubicato al P.T. ed è classificato in corso di costruzione/ristrutturazione, (F3). Il mappale 352 Sub. 30, ubicato al Piano interrato, è un locale comunicante con il sub. 22 tramite una rampa di scale interna ed è classificato in corso di costruzione/ristrutturazione, (F3),

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada di Piazza Mazzini, stessa proprietà su più lati,

L'intero edificio sviluppa su 4 piani, compreso l'interrato piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

B porzione al grezzo in corso di ristrutturazione a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **166,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese. Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare:

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l'accesso da Piazzale Indipendenza. L'aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione.

LOTTO ...1...

Il lotto è composto da tre unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 21, 22, 30. Il mappale 352 Sub. 21, è classificato come ufficio, (P. T., A/10, cl U, vani 1,5, r.c. €366,99). Il mappale 352 Sub. 22, è una porzione di immobile che fa parte dello stesso compendio immobiliare ubicato al P.T. ed è classificato in corso di costruzione/ristrutturazione, (F3). Il mappale 352 Sub. 30, ubicato al Piano interrato, è un locale comunicante con il sub. 22 tramite una rampa di scale interna ed è classificato in corso di costruzione/ristrutturazione, (F3),

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Via Mazzini, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Mazzini, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

C cantina a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **76,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese. Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare:

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .



Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l' accesso da Piazzale Indipendenza. L' aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...1...

Il lotto è composto da tre unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 21, 22, 30. Il mappale 352 Sub. 21, è classificato come ufficio, (P. T., A/10, cl U, vani 1,5, r.c. €366,99). Il mappale 352 Sub. 22, è una porzione di immobile che fa parte dello stesso compendio immobiliare ubicato al P.T. ed è classificato in corso di costruzione/ristrutturazione, (F3). Il mappale 352 Sub. 30, ubicato al Piano interrato, è un locale comunicante con il sub. 22 tramite una rampa di scale interna ed è classificato in corso di costruzione/ristrutturazione, (F3),

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - interrato. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sub. 10
Coerenze: Stessa proprietà su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	285,09 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 134.409,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 120.968,55
Data della valutazione:	13/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. il proprietario mi ha comunicato che il lotto è nella sua disponibilità ed è occupato come ufficio e l' altra parte come ripostiglio pur non essendo ultimato.

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**, stipulata il 17/12/2002 a firma di notaio A. Morico ai nn. 16928 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 225.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a f. 22 particelle 352 sub.11 e 12.

Le particelle 352 sub. : 11 è stata catastalmente soppressa

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2007 a firma di notaio A. Morico ai nn. 34101/9890 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a f. 22 particelle 352 sub.10, 11, 12, 13, 14, 15.

Le particelle 352 sub. : 10,11, 13, 14, sono state catastalmente sopresse (altre particelle non interessano la procedura), il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione garanzia di apertura di credito del 10/09/2009 n. 40666/14578 notaio A. Morico.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 270.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a F. 22 mapp. 352 sub. 10,11,12,13,14,15.

Le particelle 352 sub. : 10, 11, 13, 14, sono state catastalmente sopresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35 - - - modifica condizioni di mutuo

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2023 a firma di notaio A. Morico ai nn. 49347/21248 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione di garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni e 28 giorni.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 11, 12,15,22,25,23,24,21.

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente sopresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/05/2015 a firma di trib. civile di Pesaro ai nn. 665/2015 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 29/05/2015.

Importo ipoteca: 33.314,33.

Importo capitale: 45.400,00.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente sopresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale civile di Pesaro ai nn. 703/2015 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante



da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 46.487,40.

Importo capitale: 71.300,00.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/03/2022 a firma di Uff. giu. trib. Pesaro ai nn. 437 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10 sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

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

Ulteriori avvertenze:

Il proprietario dichiara che non ci sono spese condominiali da pagare, non ci sono cause in corso, non esiste regolamento di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notaio Cecchetelli (dal 30/11/2002)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto notaio Cecchetelli rep.16859 del 30/11/2022 (fino al 30/11/2002)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. **2333/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo della copertura e delle facciate – fabbricato sito in piazza Mazzini, 3 , presentata il 06/12/2001 con il n. 6128 di protocollo.

Presa d' atto del 10/01/2002

Condono edilizio N. **C5/2004** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria tipologia abuso. 6,, presentata il 09/12/2004 con il n. 6526 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a Rifacimento dei solai del 3° piano e di copertura

ORDINANZA di SOSPENSIONE DEI LAVORI N. **2520** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori eseguiti senza le prescritte autorizzazioni, presentata il 07/12/2004 con il n. 6480 di protocollo.

Sospensione dei lavori ordinanza da parte del Comune di Orciano di Pesaro

D.I.A. N. **2518/05/2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIA postuma in quanto l' intervento rientra fra i lavori soggetti a Permesso di costruire, presentata il 10/05/2005 con il n. 134 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Dal Comune viene inaccettata

Permesso in sanatoria N. **2520/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori eseguiti senza le prescritte autorizzazioni, rilasciata il 07/06/2005 con il n. 1134 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 18 - zona "A" del tessuto urbano e dei nuclei storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA 18.2 " A 2 Il Borgo di Orciano "

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale adibito ad ufficio non risulta essere stato debitamente autorizzato così come eseguito, in quanto i tramezzi sono diversi dallo stato di fatto. (normativa di riferimento: DPR380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione : €1.000,00
- pratiche tecniche e diritti di segreteria: €2.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi.

Il fabbricato è in corso di ristrutturazione ed i lavori sono fermi dal 2005. Non si ritengono rilevate ulteriori difformità, che nel caso saranno da superarsi con varianti in corso di riavvio dei lavori. Naturalmente nel caso di cambio di uso si dovranno tenere in considerazione gli oneri di costruzione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Anche se dal catasto, rispetto hai registri immobiliari non compare più il sub. 10 perchè è stato



soppresso per creare nuovi subalterni al fine di dividere il piano interrato. Ma è tutto regolare.

BENI IN TERRE ROVERESCHE PIAZZA MAZZINI 3, FRAZIONE ORCIANO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **41,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l'accesso da Piazzale Indipendenza. L'aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...1...

Il lotto è composto da tre unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 21, 22, 30. Il mappale 352 Sub. 21, è classificato come ufficio, (P. T., A/10, cl U, vani 1,5, r.c. €366,99). Il mappale 352 Sub. 22, è una porzione di immobile che fa parte dello stesso compendio immobiliare ubicato al P.T. ed è classificato in corso di costruzione/ristrutturazione, (F3). Il mappale 352 Sub. 30, ubicato al Piano interrato, è un locale comunicante con il sub. 22 tramite una rampa di scale interna ed è classificato in corso di costruzione/ristrutturazione, (F3),

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/10, classe U, consistenza 1,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada di Piazza Mazzini, stessa proprietà su più lati,

L'intero edificio sviluppa su 4 piani, compreso l'interrato piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

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 Fano e Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Non ci sono.

SERVIZI

biblioteca	mediocre	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
scuola elementare	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50	nella media	
autostrada distante 25	nella media	
superstrada distante 11	nella media	
ferrovia distante 26	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relazione mappale 352 SUB. 21

L'unità immobiliare di che trattasi riguarda una porzione di immobile che è ubicata al piano terra dell'edificio. L'ingresso avviene da Piazza Mazzini e risulta in comune ad altre unità immobiliari. Dall'analisi del progetto generale, risultante dalla tavola di disegno A2_3_1 pratica 2520/05, fra il confronto dello stato ante e lo stato post opera, che trattasi di un locale senza una effettiva destinazione, anche se nello stato "ante operam" il subalterno è diviso in tre locali, con destinazione a dispensa, ripostiglio, ex ambulatorio medico/ripostiglio. In catasto è identificato come "ufficio". In effetti dal sopralluogo effettuato il locale è utilizzato ad ufficio anche se non espressamente dichiarato in Comune. Trattasi di un ufficio di piccole dimensioni che si sviluppa in un'unica stanza di mq 33,00 circa, lo stesso non è dotato di un servizio igienico. Risulta completamente ultimato sia negli intonaci, nei pavimenti che negli impianti e serramenti. Resta inteso che le parti comuni, sono ben evidenziati nell'elaborato planimetrico catastale, e possono riassumersi, in : ingresso al p.t. e scoperto sul retro.

CONSISTENZA:

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



*Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	41,70	x	100 %	=	41,70
Totale:	41,70				41,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine della determinazione del prezzo si è preso come riferimento il valore O.M.I. che per la tipologia di mercato di che trattasi riporta un valore min. di €650,00 e max di €910,00 al mq. Si è preso la media €780,00 al mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,70 x 780,00 = **32.526,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.526,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.526,00**

BENI IN TERRE ROVERESCHE PIAZZA MAZZINI 3, FRAZIONE ORCIANO

PORZIONE AL GREZZO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

DI CUI AL PUNTO B

porzione al grezzo in corso di ristrutturazione a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **166,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l' altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;



4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l' accesso da Piazzale Indipendenza. L' aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione.

LOTTO ...1...

Il lotto è composto da tre unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 21, 22, 30. Il mappale 352 Sub. 21, è classificato come ufficio, (P. T., A/10, cl U, vani 1,5, r.c. €366,99). Il mappale 352 Sub. 22, è una porzione di immobile che fa parte dello stesso compendio immobiliare ubicato al P.T. ed è classificato in corso di costruzione/ristrutturazione, (F3). Il mappale 352 Sub. 30, ubicato al Piano interrato, è un locale comunicante con il sub. 22 tramite una rampa di scale interna ed è classificato in corso di costruzione/ristrutturazione, (F3),

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Via Mazzini, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Mazzini, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

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 Fano e Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Non ci sono.

SERVIZI

biblioteca	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 25	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 11	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 26	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relazione mappale 352 SUB. 22

L' unità immobiliare di che trattasi riguarda una porzione di immobile che è ubicata al piano terra dell' edificio. L' ingresso avviene direttamente da Piazza Mazzini e risulta esclusivo.

Dall' analisi del progetto generale, risultante dalla tavola di disegno A2_3_1 pratica 2520/05, sia nello stato di ante opera che post opera, viene indicato che trattasi di locali quali ex negozio, sbroglio e ricovero mezzi. In realtà a tutt' oggi risulta allo stato di grezzo. In effetti catastalmente risulta in corso di costruzione/ristrutturazione (F3). I lavori ad oggi sono fermi, e dal sopralluogo, risulta che sono stati rifatti i solai di piano, la scala che collega il piano interrato, e vari lavori di consolidamento strutturale, gli intonaci sono limitati a qualche rinzaffo. Praticamente manca di tutte le opere di finiture edili ed impiantistiche. Cui come si presenta potrebbe essere adibito a qualsiasi attività, da locale commerciali a residenza. Sul retro, passando dal cavedio o dalla corte comune, si arriva ad un ampio locale quale appendice del palazzo, che sarà utilizzabile come ripostiglio. Così come si trova ha una superficie interna netta di circa 115,00 mq .

Gli accessi, gli scoperti ed altre parti comuni sono ben evidenziati nell' elaborato planimetrico catastale, e possono riassumersi in : ampio scoperto ad uso comune sul retro dell' edificio, ingresso al piano terra passando da Via Mazzini, e dalla rampa di scale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
locale da completare in corso di costruzione	166,55	x	100 %	=	166,55
Totale:	166,55				166,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

XXXX

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 166,55 x 450,00 = **74.947,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 74.947,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74.947,50**



BENI IN TERRE ROVERESCHE PIAZZA MAZZINI 3, FRAZIONE ORCIANO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **76,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l'accesso da Piazzale Indipendenza. L'aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...1...

Il lotto è composto da tre unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 21, 22, 30. Il mappale 352 Sub. 21, è classificato come ufficio, (P. T., A/10, cl U, vani 1,5, r.c. €366,99). Il mappale 352 Sub. 22, è una porzione di immobile che fa parte dello stesso compendio immobiliare ubicato al P.T. ed è classificato in corso di costruzione/ristrutturazione, (F3). Il mappale 352 Sub. 30, ubicato al Piano interrato, è un locale comunicante con il sub. 22 tramite una rampa di scale interna ed è classificato in corso di costruzione/ristrutturazione, (F3),

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - interrato. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sub. 10
Coerenze: Stessa proprietà su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2004.

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 Fano e Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i



seguenti servizi ad alta tecnologia: Non ci sono.

SERVIZI

biblioteca	mediocre	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
scuola elementare	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50	nella media	
autostrada distante 25	nella media	
superstrada distante 11	nella media	
ferrovia distante 26	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	molto scarso	
luminosità:	molto scarso	
panoramicità:	molto scarso	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	mediocre	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relazione mappale 352 SUB. 30

Il mappale di che trattasi è una porzione di immobile che è stata ricavata dall' esistente ed ampio piano interrato. Questa unità, data la tipologia, si ritiene che debba essere utilizzata ad uso ripostiglio in quanto non ha i requisiti per essere trasformata in unità abitativa o commerciale. Il locale confina ed è collegato al subalterno 22 con una scala interna esclusiva. I muri sono stati completamente ristrutturati e stuccati a faccia vista, il solaio è composto da grossi travi e listelli in legno debitamente ristrutturati. Il pavimento è costituito da una soletta di cemento poggiate su adeguato vespaio, ed è ben isolato dall' umidità. L' unità è stata definita in corso di ristrutturazione (F3) e praticamente manca degli impianti tecnologici e del pavimento . La superficie netta è di circa 53,00 mq.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina-ripostiglio	76,84	x	100 %	=	76,84
Totale:	76,84				76,84



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

XXXX

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,84 x 400,00 = **30.736,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.736,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.736,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore venale per gli edifici finiti, in comune commercio, si è fatto ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico-comparativo". È questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" su cui vanno inseriti i beni oggetto di indagine, fatto riferimento alle loro particolari caratteristiche. Le quotazioni espresse in € ogni metro quadrato si riferiscono alle superfici commerciali, che tengono conto dei muri perimetrali e dei muri interni. Le superfici vengono poi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti correttivi desunti dall'uso del mercato immobiliare dell'area interessata che sono quelle relative alla norma UNI 10750. Le fonti di informazione consultate sono: O.M.I., F.I.A.P., agenzie locali.

Per quanto riguarda gli appartamenti finiti, la valutazione è stata fatta sulle indagini di mercato il cui risultato è la media dei seguenti valori calcolati ;

Per le porzioni di immobili non ultimati ci si è basati sulla base del costo di ristrutturazione sulla base di quello che è stato fatto, tenendo conto di quello che ci sarà ancora da fare per finirlo .

- 1) OMI = al mq 1.150,00
 - 2) FIAIP Mondavio = € mq 1.250,00
 - 3) adhoc /corso matteotti,104, mq 148,00 €150.000,00 = €mq 1.013,51
 - 4) Intermed /G. Garibaldi, ag. imm.it rif.2363, mq 120,00 = €108.000,00 = €mq 900,00
 - 5) bicasa / centro del paese, ag. imm.it rif.3165, mq 453,00 €210.000,00 = €mq 463,58
 - 6) ag. imm. Marotta / centro del paese, ag. imm.it rif.GO001, mq 137,00 €165.000,00 = €mq 1.204,38
 - 7) Gabetti / Piazza G. Pomodoro, mq 96,00 = €35.000,00 da ristr.
 - 8) M. Gaiardi / Piazza G. Garibaldi, mq 120,00 €95.000,00 = €mq 791,67
 - 9) stima immobiliare.it / mq 100,00 €102.000,00= €mq 1.020,00
 - 10) stima casa.it / mq 100,00 €120.000,00= €mq 1.200,00
 - 11) stima borsino imm. / mq100,00 €88.842,00= €mq 888,42
- MEDIA €mq 967,59 in Arrotondamento = €mq 1.000,00**

Relativamente agli appartamenti di che trattasi tenendo conto che sono stati costruiti con un buon grado di finiture (anche se da più di 4 anni vedi provvedimento dell' Agenzia del territorio 27/07/2007) si ritiene di aumentarne il valore del 20%, per cui il valore da considerare sarà di €mq



1.200,00.

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	ufficio	41,70	0,00	32.526,00	32.526,00
B	porzione al grezzo in corso di ristrutturazione	166,55	0,00	74.947,50	74.947,50
C	cantina	76,84	0,00	30.736,00	30.736,00
				138.209,50 €	138.209,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la formazione del LOTTO individuato non si ritiene di dividere ulteriormente dette unità immobiliari

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 134.409,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 13.440,95**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 120.968,55**



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **porzione al grezzo in corso di ristrutturazione** a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **161,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l'accesso da Piazzale Indipendenza. L'aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...2...

Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 12, 31. Il mappale 352 Sub. 12 è un locale ubicato al P.T., classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3). Il mappale 352 Sub. 31, è ubicato al Piano Interrato ed è un classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Via Mazzini, 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Piazza Mazzini, stessa proprietà su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

B **cantina** a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **28,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla



Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l'accesso da Piazzale Indipendenza. L'aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...2...

Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 12, 31. Il mappale 352 Sub. 12 è un locale ubicato al P.T., classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3). Il mappale 352 Sub. 31, è ubicato al Piano Interrato ed è un classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - interrato. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano: S1 interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sub. 10
Coerenze: stessa proprietà su più lati, Salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	190,27 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.206,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.785,85
Data della valutazione:	13/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. il proprietario mi ha comunicato che il lotto è nella sua disponibilità ed è occupato momentaneamente come ripostiglio pur non essendo ultimato.



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 **giudiziale**, stipulata il 29/05/2015 a firma di trib. civile di Pesaro ai nn. 665/2015 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 29/05/2015.

Importo ipoteca: 33.314,33.

Importo capitale: 45.400,00.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale civile di Pesaro ai nn. 703/2015 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 46.487,40.

Importo capitale: 71.300,00.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/12/2002 a firma di notaio A. Morico ai nn. 16928 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 225.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a f. 22 particelle 352 sub.11 e 12.

Le particelle 352 sub. : 11 è stata catastalmente soppresa

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2007 a firma di notaio A. Morico ai nn. 34101/9890 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a f. 22 particelle 352 sub.10, 11, 12, 13, 14, 15.

Le particelle 352 sub. : 10,11, 13, 14, sono state catastalmente soppresse (altre particelle non interessano la procedura), il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione garanzia di apertura di credito del 10/09/2009 n. 40666/14578 notaio A.



Morico.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 270.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a F. 22 mapp. 352 sub. 10,11,12,13,14,15.

Le particelle 352 sub. : 10, 11, 13, 14, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2023 a firma di notaio A. Morico ai nn. 49347/21248 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione di garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni e 28 giorni.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 11, 12,15,22,25,23,24,21.

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/03/2022 a firma di Uff. giu. trib. Pesaro ai nn. 437 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10 sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

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

Ulteriori avvertenze:

Il proprietario dichiara che non ci sono spese condominiali da pagare, non ci sono cause in corso, non esiste regolamento di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notaio Cecchetelli (dal 30/11/2002)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto notaio Cecchetelli rep. 16859 del 30/11/2002 (fino al 30/11/2002)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. **2333/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo della copertura e delle facciate – fabbricato sito in piazza Mazzini, 3 , presentata il 06/12/2001 con il n. 6128 di protocollo.
Presenza d'atto del 10/01/2002

Condono edilizio N. **C5/2004** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria tipologia abuso. 6., presentata il 09/12/2004 con il n. 6526 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Rifacimento dei solai del 3° piano e di copertura

ORDINANZA di SOSPENSIONE DEI LAVORI N. **2520** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori eseguiti senza le prescritte autorizzazioni, presentata il 07/12/2004 con il n. 6480 di protocollo.

Sospensione dei lavori ordinanza da parte del Comune di Orciano di Pesaro

D.I.A. N. **2518/05/2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIA postuma in quanto l'intervento rientra fra i lavori soggetti a Permesso di costruire, presentata il 10/05/2005 con il n. 134 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.
Dal Comune viene inaccettata

Permesso in sanatoria N. **2520/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori eseguiti senza le prescritte autorizzazioni, rilasciata il 07/06/2005 con il n. 1134 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 18 - zona "A" del tessuto urbano e dei nuclei storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA 18.2 " A 2 Il Borgo di Orciano "

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a al sub. 12.

Il fabbricato è in corso di ristrutturazione ed i lavori sono fermi dal 2005. Non si ritengono rilevate ulteriori difformità che nel caso saranno da superarsi con varianti in corso di riavvio dei lavori. Naturalmente nel caso di cambio di uso si dovranno tenere in considerazione gli oneri urbanistici .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**..

Anche se dal catasto, rispetto hai registri immobiliari non compare più il sub. 10 perchè è stato soppresso per creare nuovi subalterni al fine di dividere il piano interrato. Ma è tutto regolare.

BENI IN TERRE ROVERESCHE PIAZZA MAZZINI 3, FRAZIONE ORCIANO

PORZIONE AL GREZZO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

porzione al grezzo in corso di ristrutturazione a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **161,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L' immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l' altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l' accesso da Piazzale Indipendenza. L' aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...2...

Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 12, 31. Il mappale 352 Sub. 12 è un locale ubicato al P.T., classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3). Il mappale 352 Sub. 31, è ubicato al Piano Interrato ed è un classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Via Mazzini, 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Piazza Mazzini, stessa proprietà su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.



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 Fano e Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Non ci sono.

SERVIZI

biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 25	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 11	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 26	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relazione SUB. 12

L' appartamento di cui trattasi, fa parte di un compendio composto da più unità abitative e non, ed è sito nel centro storico di Orciano, ed è ubicato al Piano Terra del palazzo. L' ingresso, avviene da Via Mazzini il cui portone principale è comune ad altre unità immobiliari.

L' unità è stata ristrutturata circa nel 2005 ed i lavori sono fermi allo stato di grezzo. Risulta che sono stati rifatti i solai di piano, i lavori di consolidamento strutturale, gli intonaci sono limitati a qualche rinzaffo . Praticamente manca di tutte le opere di finiture edili ed impiantistiche. Coì come si presenta potrebbe essere adibito a qualsiasi attività, da locali commerciali a residenza.

Nel progetto, sia nello stato di ante opera che post opera, tavola A2_3_1 pratica 2520/05, viene indicato che trattasi di locali quali ex appartamento con annesso magazzino . Così come si trova ha una superficie interna netta di circa 123,00 mq. L' ingresso principale avviene da Via Mazzini.

Gli accessi, gli scoperti ed altre parti comuni sono ben evidenziati nell' elaborato planimetrico catastale, e possono riassumersi, in : ampio scoperto sul retro dell' edificio, ingresso al piano terra.

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
al grezzo e destinazione da definire	161,97	x	100 %	=	161,97
Totale:	161,97				161,97

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 161,97 x 450,00 = **72.886,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 72.886,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 72.886,50**

BENI IN TERRE ROVERESCHE PIAZZA MAZZINI 3, FRAZIONE ORCIANO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **28,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l'accesso da Piazzale Indipendenza. L'aspetto



architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...2...

Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 12, 31. Il mappale 352 Sub. 12 è un locale ubicato al P.T., classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3). Il mappale 352 Sub. 31, è ubicato al Piano Interrato ed è un classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - interrato. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano: S1 interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da sub. 10
Coerenze: stessa proprietà su più lati, Salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2004.

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 Fano e Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Non ci sono.

SERVIZI

biblioteca	al di sotto della media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
scuola elementare	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50	nella media	
autostrada distante 25	nella media	
superstrada distante 11	nella media	
ferrovia distante 26	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	molto scarso	
luminosità:	molto scarso	
panoramicità:	molto scarso	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	mediocre	



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il mappale di che trattasi è una porzione di immobile che è stata ricavata dall' esistente ed ampio piano interrato. Questa unità, data la tipologia si ritiene che debba essere utilizzata ad uso ripostiglio in quanto non ha i requisiti per essere trasformata in unità abitativa o commerciale. L' accesso dal piano terra avviene dalle parti comuni che sono la scala interna e l' ampio androne (sub.35). I muri sono stati completamente ristrutturati e stuccati a faccia vista, il solaio è composto da grossi travi e listelli in legno debitamente ristrutturati. Il pavimento è costituito da una soletta di cemento poggiate su adeguato vespaio, ed è ben isolato dall' umidità. L' unità è stata definita in corso di ristrutturazione (F3) e praticamente manca degli impianti tecnologici e del pavimento . La superficie netta è di circa 20,50 mq

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale interrato allo stato grezzo	28,30	x	100 %	=	28,30
Totale:	28,30				28,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,30 x 400,00 = **11.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.320,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore venale per gli edifici finiti, in comune commercio, si è fatto ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico-comparativo". È questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" su cui vanno inseriti i beni oggetto di indagine, fatto riferimento alle loro particolari caratteristiche. Le quotazioni espresse in € ogni metro quadrato si riferiscono alle superfici commerciali, che tengono conto dei muri perimetrali e dei muri interni. Le superfici vengono poi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti correttivi desunti dall'uso del mercato immobiliare dell'area interessata che sono quelle relative alla norma UNI 10750. Le fonti di informazione consultate sono: O.M.I., F.I.A.P, agenzie locali.

Per quanto riguarda gli appartamenti finiti, la valutazione è stata fatta sulle indagini di mercato il cui risultato è la media dei seguenti valori calcolati ;

Per le porzioni di immobili non ultimati ci si è basati sulla base del costo di ristrutturazione sulla base



di quello che è stato fatto, tenendo conto di quello che ci sarà ancora da fare per finirlo .

- 1) OMI = al mq 1.150,00
 - 2) FIAIP Mondavio = € mq 1.250,00
 - 3) adhoc /corso matteotti,104, mq 148,00 €150.000,00 = €mq 1.013,51
 - 4) Intermed /G. Garibaldi, ag. imm.it rif.2363, mq 120,00 = €108.000,00 = €mq 900,00
 - 5) bicasa / centro del paese, ag. imm.it rif.3165, mq 453,00 €210.000,00 = €mq 463,58
 - 6) ag. imm. Marotta / centro del paese, ag. imm.it rif.GO001, mq 137,00 €165.000,00 = €mq 1.204,38
 - 7) Gabetti / Piazza G. Pomodoro, mq 96,00 = €35.000,00 da ristr.
 - 8) M. Gaiardi / Piazza G. Garibaldi, mq 120,00 €95.000,00 = €mq 791,67
 - 9) stima immobiliare.it / mq 100,00 €102.000,00= €mq 1.020,00
 - 10) stima casa.it / mq 100,00 €120.000,00= €mq 1.200,00
 - 11) stima borsino imm. / mq100,00 €88.842,00= €mq 888,42
- MEDIA €mq 967,59 in Arrotondamento = €mq 1.000,00

Relativamente agli appartamenti di che trattasi tenendo conto che sono stati costruiti con un buon grado di finiture (anche se da più di 4 anni vedi provvedimento dell' Agenzia del territorio 27/07/2007) si ritiene di aumentarne il valore del 20%, per cui il valore da considerare sarà di €mq 1.200,00.

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	porzione al grezzo in corso di ristrutturazione	161,97	0,00	72.886,50	72.886,50
B	cantina	28,30	0,00	11.320,00	11.320,00
				84.206,50 €	84.206,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la formazione del LOTTO individuato non si ritiene di dividere ulteriormente dette unità immobiliari



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:	€ 84.206,50
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 10% 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:	€ 8.420,65
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.785,85



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **179,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l'accesso da Piazzale Indipendenza. L'aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...3...

Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 23, 29. Il mappale 352 Sub. 23 è classificato catastalmente come appartamento (P.1°, A/2, cl 1^, vani 7 r.c. €433,82). Il mappale 352 Sub. 29, è un locale interrato ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà su più lati, salvo altri.

B cantina a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **33,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza



Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l' accesso da Piazzale Indipendenza. L' aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...3...

Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 23, 29. Il mappale 352 Sub. 23 è classificato catastalmente come appartamento (P.1°, A/2, cl 1^, vani 7 r.c. €433,82). Il mappale 352 Sub. 29, è un locale interrato ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - Interrato. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano: S1 - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex sub. 10
Coerenze: stessa proprietà su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	213,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 224.575,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 202.117,50
Data della valutazione:	13/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. il proprietario mi ha comunicato che il lotto è nella sua disponibilità ed è occupato in comodato d' uso verbale gratuito dall' esecutato sig. R.E. e dalla mamma dell' esecutato sig.ra M.A. vedova Rossetti dal 2011. Sia la parte adibita ad appartamento al P.1° che la cantina al piano interrato.



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**, stipulata il 17/12/2002 a firma di notaio A. Morico ai nn. 16928 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 225.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a f. 22 particelle 352 sub.11 e 12.

Le particelle 352 sub. : 11 è stata catastalmente soppressa

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2007 a firma di notaio A. Morico ai nn. 34101/9890 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a f. 22 particelle 352 sub.10, 11, 12, 13, 14, 15.

Le particelle 352 sub. : 10,11, 13, 14, sono state catastalmente soppresse (altre particelle non interessano la procedura), il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione garanzia di apertura di credito del 10/09/2009 n. 40666/14578 notaio A. Morico.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 270.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a F. 22 mapp. 352 sub. 10,11,12,13,14,15.

Le particelle 352 sub. : 10, 11, 13, 14, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2023 a firma di notaio A. Morico ai nn. 49347/21248 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione di garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni e 28 giorni.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 11, 12,15,22,25,23,24,21.

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35



ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/05/2015 a firma di trib. civile di Pesaro ai nn. 665/2015 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 29/05/2015.

Importo ipoteca: 33.314,33.

Importo capitale: 45.400,00.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale civile di Pesaro ai nn. 703/2015 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 46.487,40.

Importo capitale: 71.300,00.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/03/2022 a firma di Uff. giu. trib. Pesaro ai nn. 437 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10 sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

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

Ulteriori avvertenze:

Il proprietario dichiara che non ci sono spese condominiali da pagare, non ci sono cause in corso, non esiste regolamento di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notaio Cecchetelli (dal 30/11/2002) (dal 30/11/2002)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto notaio Cecchetelli rep.16859 del 30/11/2022 (fino al 30/11/2002)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. **2333/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo della copertura e delle facciate – fabbricato sito in piazza Mazzini, 3 , presentata il 06/12/2001 con il n. 6128 di protocollo.
Presa d' atto del 10/01/2002

Condono edilizio N. **C5/2004** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria tipologia abuso. 6,, presentata il 09/12/2004 con il n. 6526 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Rifacimento dei solai del 3° piano e di copertura

ORDINANZA di SOSPENSIO DEI LAVORI N. **2520** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori eseguiti senza le prescritte autorizzazioni, presentata il 07/12/2004 con il n. 6480 di protocollo.
Sospensione dei lavori ordinanza da parte del Comune di Orciano di Pesaro

Permesso in sanatoria N. **2520/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori eseguiti senza le prescritte autorizzazioni, rilasciata il 07/06/2005 con il n. 1134 di protocollo

D.I.A. N. **2518/05/2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIA postuma in quanto l' intervento rientra fra i lavori soggetti a Permesso di costruire, presentata il 10/05/2005 con il n. 134 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.
Dal Comune viene inaccettata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 18 - zona "A" del tessuto urbano e dei nuclei storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA 18.2 " A 2 Il Borgo di Orciano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: DPR380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratiche tecniche : €3.000,00
- diritti di segreteria e di sanatoria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Anche se dal catasto, rispetto ai registri immobiliari non compare più il sub. 10 perchè è stato soppresso per creare nuovi subalterni al fine di dividere il piano interrato. Ma è tutto regolare.

BENI IN TERRE ROVERESCHE PIAZZA MAZZINI 3, FRAZIONE ORCIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **179,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese. Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l'accesso da Piazzale Indipendenza. L'aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...3...

Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 23, 29. Il mappale 352 Sub. 23 è classificato catastalmente come appartamento (P.1°, A/2, cl 1^, vani 7 r.c. €433,82). Il mappale 352 Sub. 29, è un locale interrato ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Stessa proprietà su più lati, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano e Pesaro). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Non ci sono.

SERVIZI

biblioteca	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 25	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 11	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 26	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' appartamento di cui trattasi fa parte di un compendio immobiliare composto da più unità immobiliari e non, ed è sito nel centro storico di Orciano, ed è ubicato al Piano Primo del palazzo. L' ingresso avviene da Via Mazzini, il cui portone principale è comune ad altre unità abitative. Si precisa che tutta la residenza è già fornita di un vano ascensore ma manca dell' impianto. L' unità è stata ristrutturata circa nel 2005 e consta di buone finiture. Si compone di un soggiorno due camere da letto uno studio, due bagni. Nella appendice a fianco del palazzo e passando da un terrazzo attiguo la cucina sono stati ricavati due locali adibiti a ripostiglio e lavanderia. Adiacente ci sono due terrazzi con vista panoramica. Tutti i locali sono ben disimpegnati dai corridoi e le stanze abitative hanno luce diretta verso l' esterno ad eccezione di due Bagni. Tutta l' unità abitativa si sviluppa su circa mq 137,00 di superficie utile e di mq 39,00 di superficie per accessori.

Gli impianti in genere sono in buone condizioni. Le parti accessorie sono quelle indicate nell' elaborato planimetrico e sono principalmente l' ingresso la rampa di scale il vano ascensore, l' androne al piano interrato, gli scoperti passando da Piazzale Indipendenza.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



appartamento	173,05	x	100 %	=	173,05
terrazzi	27,17	x	25 %	=	6,79
Totale:	200,22				179,84

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

XXXXXXXXXXXX

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 179,84 x 1.200,00 = **215.811,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 215.811,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 215.811,00**

BENI IN TERRE ROVERESCHE PIAZZA MAZZINI 3, FRAZIONE ORCIANO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **33,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l' altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l' accesso da Piazzale Indipendenza. L' aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura



portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...3...

Il lotto è composto da **due** unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 23, 29. Il mappale 352 Sub. 23 è classificato catastalmente come appartamento (P.1°, A/2, cl 1^, vani 7 r.c. €433,82). Il mappale 352 Sub. 29, è un locale interrato ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - Interrato. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano: S1 - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex sub. 10

Coerenze: stessa proprietà su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano e Pesaro). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Non ci sono.

SERVIZI

biblioteca	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 25	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 11	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 26	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Relazione mappale 352 SUB. 29

Il mappale di che trattasi è una porzione di immobile che è stata ricavata dall' esistente ed ampio piano interrato. Questa unità, data la tipologia si ritiene che debba essere utilizzata ad uso ripostiglio, in quanto non ha i requisiti per essere trasformata in unità abitativa o commerciale. L' accesso dal piano terra avviene dalle parti comuni che sono la scala interna e l' ampio androne (sub.35). I muri sono stati completamente ristrutturati e stuccati a faccia vista, il solaio è composto da grossi travi e listelli in legno debitamente ristrutturati. Il pavimento è costituito da una soletta di cemento poggiate su adeguato vespaio, ed è ben isolato dall' umidità. L' unità è stata definita in corso di ristrutturazione (F3) e praticamente manca degli impianti tecnologici e del pavimento . La superficie netta è di circa 20,50 mq

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	33,16	x	100 %	=	33,16
Totale:	33,16				33,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,16 x 400,00 = **13.264,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.264,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.264,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore venale per gli edifici finiti, in comune commercio, si è fatto ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico-comparativo". È questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" su cui vanno inseriti i beni oggetto di indagine, fatto riferimento alle loro particolari caratteristiche. Le quotazioni espresse in € ogni metro quadrato si riferiscono alle superfici commerciali, che tengono conto dei muri perimetrali e dei muri interni. Le superfici vengono poi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti correttivi desunti dall'uso del mercato immobiliare dell'area interessata che sono quelle relative alla norma UNI 10750. Le fonti di informazione consultate sono: O.M.I., F.I.A.P, agenzie locali.

Per quanto riguarda gli appartamenti finiti, la valutazione è stata fatta sulle indagini di mercato il cui



risultato è la media dei seguenti valori calcolati ;

Per le porzioni di immobili non ultimati ci si è basati sulla base del costo di ristrutturazione sulla base di quello che è stato fatto, tenendo conto di quello che ci sarà ancora da fare per finirlo .

- 1) OMI = al mq 1.150,00
- 2) FIAIP Mondavio = € mq 1.250,00
- 3) adhoc /corso matteotti,104, mq 148,00 €150.000,00 = €mq 1.013,51
- 4) Intermed /G. Garibaldi, ag. imm.it rif.2363, mq 120,00 = €108.000,00 = €mq 900,00
- 5) bicasa / centro del paese, ag. imm.it rif.3165, mq 453,00 €210.000,00 = €mq 463,58
- 6) ag. imm. Marotta / centro del paese, ag. imm.it rif.GO001, mq 137,00 €165.000,00 = €mq 1.204,38
- 7) Gabetti / Piazza G. Pomodoro, mq 96,00 = €35.000,00 da ristr.
- 8) M. Gaiardi / Piazza G. Garibaldi, mq 120,00 €95.000,00 = €mq 791,67
- 9) stima immobiliare.it / mq 100,00 €102.000,00= €mq 1.020,00
- 10) stima casa.it / mq 100,00 €120.000,00= €mq 1.200,00
- 11) stima borsino imm. / mq100,00 €88.842,00= €mq 888,42

MEDIA €mq 967,59 in Arrotondamento = €mq 1.000,00

Relativamente agli appartamenti di che trattasi tenendo conto che sono stati costruiti con un buon grado di finiture (anche se da più di 4 anni vedi provvedimento dell' Agenzia del territorio 27/07/2007) si ritiene di aumentarne il valore del 20%, per cui il valore da considerare sarà di €mq 1.200,00.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Annunci immobiliari pubblicati sui internet

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	179,84	0,00	215.811,00	215.811,00
B	cantina	33,16	0,00	13.264,00	13.264,00
				229.075,00 €	229.075,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la formazione del LOTTO individuato non si ritiene di dividere ulteriormente dette unità immobiliari



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 4.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 224.575,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 10% 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:	€ 22.457,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 202.117,50



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **86,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l'accesso da Piazzale Indipendenza. L'aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...4... Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 24, 34. Il mappale 352 Sub. 24 è classificato catastalmente come appartamento ubicato al Piano Primo (A/2, cl 1^, vani 7 r.c. €433,82). Il mappale 352 Sub. 34, è un locale interrato ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3) .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° (primo).Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3 , piano: 1° (primo), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa prop. da più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B cantina a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **23,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza



Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l' accesso da Piazzale Indipendenza. L' aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...4...

Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 24, 34. Il mappale 352 Sub. 24 è classificato catastalmente come appartamento ubicato al Piano Primo (A/2, cl 1[^], vani 7 r.c. € 433,82). Il mappale 352 Sub. 34, è un locale interrato ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3) .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - Interrato. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano: S1- Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex sub.10
Coerenze: stessa proprietà su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,21 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.644,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.879,60
Data della valutazione:	13/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. il proprietario mi ha comunicato che il lotto è nella sua disponibilità ma ed è occupato in comodato d' uso verbale gratuito dal nipote dell' esecutato sig. R.V. e dalla sua compagna e n. 2 figli .



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**, stipulata il 17/12/2002 a firma di notaio A. Morico ai nn. 16928 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 225.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a f. 22 particelle 352 sub.11 e 12.

Le particelle 352 sub. : 11 è stata catastalmente soppressa

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2007 a firma di notaio A. Morico ai nn. 34101/9890 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a f. 22 particelle 352 sub.10, 11, 12, 13, 14, 15.

Le particelle 352 sub. : 10,11, 13, 14, sono state catastalmente sopresse (altre particelle non interessano la procedura), il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione garanzia di apertura di credito del 10/09/2009 n. 40666/14578 notaio A. Morico.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 270.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a F. 22 mapp. 352 sub. 10,11,12,13,14,15.

Le particelle 352 sub. : 10, 11, 13, 14, sono state catastalmente sopresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2023 a firma di notaio A. Morico ai nn. 49347/21248 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione di garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni e 28 giorni.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 11, 12,15,22,25,23,24,21.

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente sopresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/05/2015 a firma di trib. civile di Pesaro ai nn. 665/2015 di repertorio,



a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 29/05/2015.

Importo ipoteca: 33.314,33.

Importo capitale: 45.400,00.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale civile di Pesaro ai nn. 703/2015 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 46.487,40.

Importo capitale: 71.300,00.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/03/2022 a firma di Uff. giu. trib. Pesaro ai nn. 437 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10 sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

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

Ulteriori avvertenze:

Il proprietario dichiara che non ci sono spese condominiali da pagare, non ci sono cause in corso, non esiste regolamento di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto notaio Cecchetelli rep.16859 del 30/11/2022 (dal 30/11/2002)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto notaio Cecchetelli rep.16859 del 30/11/2022 (fino al 30/11/2002)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. **2333/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo della copertura e delle facciate – fabbricato sito in piazza Mazzini, 3 , presentata il 06/12/2001 con il n. 6128 di protocollo.
Presenza d'atto del 10/01/2002

Condono edilizio N. **C5/2004** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria tipologia abuso. 6., presentata il 09/12/2004 con il n. 6526 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Rifacimento dei solai del 3° piano e di copertura

ORDINANZA di SOSPENSIONE DEI LAVORI N. **2520** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori eseguiti senza le prescritte autorizzazioni, presentata il 07/12/2004 con il n. 6480 di protocollo.

Sospensione dei lavori ordinanza da parte del Comune di Orciano di Pesaro

D.I.A. N. **2518/05/2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIA postuma in quanto l' intervento rientra fra i lavori soggetti a Permesso di costruire, presentata il 10/05/2005 con il n. 134 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.
Dal Comune viene inaccettata

Permesso in sanatoria N. **2520/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori eseguiti senza le prescritte autorizzazioni, rilasciata il 07/06/2005 con il n. 1134 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 18 - zona "A" del tessuto urbano e dei nuclei storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA 18.2 " A 2 Il Borgo di Orciano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: DPR380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità per cambio d'uso

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

Costi di regolarizzazione:

- pratiche tecniche : €3.000,00
- diritti di segreteria e bolli: €200,00
- oneri di costruzione: €2.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a appartamento.

Dal progetto si evince che prima dell' appartamento i due vani (parte sub. 24 e sub.25, erano adibiti a Magazzino. Senza le prescritte autorizzazioni, l' unità è stata suddivisa al fine di ricavare il sub. 24 . I costi di oneri di costruzione e da ritenersi sommaria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Anche se dal catasto, rispetto hai registri immobiliari non compare più il sub. 10 perchè è stato soppresso per creare nuovi subalterni al fine di dividere il piano interrato. Ma è tutto regolare.

BENI IN TERRE ROVERESCHE PIAZZA MAZZINI 3, FRAZIONE ORCIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **86,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L' immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l' altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l' accesso da Piazzale Indipendenza. L' aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...4... Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 24, 34. Il mappale 352 Sub. 24 è classificato catastalmente come appartamento ubicato al Piano Primo (A/2, cl 1^, vani 7 r.c. €433,82). Il mappale 352 Sub. 34, è un locale interrato ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3) .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° (primo).Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3 , piano: 1°



(primo), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa prop. da più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sotto della media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
scuola elementare	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50	nella media	
autostrada distante 25	nella media	
superstrada distante 11	nella media	
ferrovia distante 26	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 352 sub. 24:

L' appartamento di cui trattasi fa parte di un compendio immobiliare composto da più unità immobiliari e non, ed è sito nel centro storico di Orciano, ed è ubicato al Piano Primo del palazzo. L' ingresso avviene da Via Mazzini il cui portone principale è comune ad altre unità abitative. Si precisa che tutta la residenza è già fornita di un vano ascensore ma manca dell' impianto. L' unità è stata ristrutturata circa nel 2005 e consta di buone finiture. Si compone di un soggiorno con cucina, piccolo ripostiglio due camere da letto e Bagno. Tutti i locali sono ben disimpegnati da piccoli corridoi. Le stanze abitative hanno luce diretta verso l' esterno ad eccezione del Bagno. Tutta l' unità abitativa si sviluppa su circa mq 65,93 di superficie utile calpestabile.

Gli impianti in genere sono in buone condizioni. Le parti accessorie sono quelle indicate nell' elaborato planimetrico e sono principalmente l' ingresso la rampa di scale il vano ascensore, l' androne al piano interrato, gli scoperti passando da Piazzale Indipendenza.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	86,95	x	100 %	=	86,95
Totale:	86,95				86,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,95 x 1.200,00 = **104.340,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 104.340,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 104.340,00**

BENI IN TERRE ROVERESCHE PIAZZA MAZZINI 3, FRAZIONE ORCIANO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **23,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l' altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .



Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l' accesso da Piazzale Indipendenza. L' aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...4...

Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 24, 34. Il mappale 352 Sub. 24 è classificato catastalmente come appartamento ubicato al Piano Primo (A/2, cl 1^, vani 7 r.c. € 433,82). Il mappale 352 Sub. 34, è un locale interrato ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3) .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - Interrato. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano: S1- Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex sub.10
Coerenze: stessa proprietà su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	al di sotto della media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
scuola elementare	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50	nella media	
autostrada distante 25	nella media	
superstrada distante 11	nella media	
ferrovia distante 26	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	molto scarso	
luminosità:	molto scarso	
panoramicità:	molto scarso	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sotto della media	



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relazione mappale 352 SUB. 34

Il mappale di che trattasi è una porzione di immobile che è stata ricavata dall' esistente ed ampio piano interrato. Questa unità, data la tipologia si ritiene che debba essere utilizzata ad uso ripostiglio, in quanto non ha i requisiti per essere trasformata in unità abitativa o commerciale. L' accesso dal piano terra avviene dalle parti comuni che sono la scala interna e l' ampio androne (sub.35). I muri sono stati completamente ristrutturati e stuccati a faccia vista, il solaio è composto da grossi travi e listelli in legno debitamente ristrutturati. Il pavimento è costituito da una soletta di cemento poggiate su adeguato vespaio, ed è ben isolato dall' umidità. L' unità è stata definita in corso di ristrutturazione (F3) e praticamente manca degli impianti tecnologici e del pavimento . La superficie netta è di circa 14,85 mq

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	23,26	x	100 %	=	23,26
Totale:	23,26				23,26

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

XXXXXXXXXXXX

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,26 x 400,00 = **9.304,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.304,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.304,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore venale per gli edifici finiti, in comune commercio, si è fatto ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico-comparativo". È questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" su cui vanno inseriti i beni oggetto di indagine, fatto riferimento alle loro particolari caratteristiche. Le quotazioni espresse in € ogni metro quadrato si riferiscono alle superfici commerciali, che tengono conto dei muri perimetrali e dei muri interni. Le superfici vengono poi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti correttivi desunti dall'uso del mercato immobiliare dell'area interessata che sono quelle relative alla norma UNI 10750. Le fonti di informazione consultate sono: O.M.I., F.I.A.P., agenzie



locali.

Per quanto riguarda gli appartamenti finiti, la valutazione è stata fatta sulle indagini di mercato il cui risultato è la media dei seguenti valori calcolati ;

Per le porzioni di immobili non ultimati ci si è basati sulla base del costo di ristrutturazione sulla base di quello che è stato fatto, tenendo conto di quello che ci sarà ancora da fare per finirlo .

- 1) OMI = al mq 1.150,00
- 2) FIAIP Mondavio = € mq 1.250,00
- 3) adhoc /corso matteotti,104, mq 148,00 €150.000,00 = €mq 1.013,51
- 4) Intermed /G. Garibaldi, ag. imm.it rif.2363, mq 120,00 = €108.000,00 = €mq 900,00
- 5) bicasa / centro del paese, ag. imm.it rif.3165, mq 453,00 €210.000,00 = €mq 463,58
- 6) ag. imm. Marotta / centro del paese, ag. imm.it rif.GO001, mq 137,00 €165.000,00 = €mq 1.204,38
- 7) Gabetti / Piazza G. Pomodoro, mq 96,00 = €35.000,00 da ristr.
- 8) M. Gaiardi / Piazza G. Garibaldi, mq 120,00 €95.000,00 = €mq 791,67
- 9) stima immobiliare.it / mq 100,00 €102.000,00= €mq 1.020,00
- 10) stima casa.it / mq 100,00 €120.000,00= €mq 1.200,00
- 11) stima borsino imm. / mq100,00 €88.842,00= €mq 888,42

MEDIA €mq 967,59 in Arrotondamento = €mq 1.000,00

Relativamente agli appartamenti di che trattasi tenendo conto che sono stati costruiti con un buon grado di finiture (anche se da più di 4 anni vedi provvedimento dell' Agenzia del territorio 27/07/2007) si ritiene di aumentarne il valore del 20%, per cui il valore da considerare sarà di €mq 1.200,00.

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	86,95	0,00	104.340,00	104.340,00
B	cantina	23,26	0,00	9.304,00	9.304,00
				113.644,00 €	113.644,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la formazione del LOTTO individuato non si ritiene di dividere



ulteriormente dette unità immobiliari

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 6.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 107.644,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: € 10.764,40

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 96.879,60



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **porzione al grezzo, incorso di ristrutturazione** a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **72,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l'accesso da Piazzale Indipendenza. L'aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...5...

Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 25, 33. Il mappale 352 Sub. 25 è un locale sito al piano primo ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3). Il mappale 352 Sub. 33, è un locale interrato ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3)

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

- foglio 22 particella 352 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2004.

B **cantina** a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una



posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, negozio / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 21, negozio / ufficio ;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l'accesso da Piazzale Indipendenza. L'aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...5...

Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 25, 33. Il mappale 352 Sub. 25 è un locale sito al piano primo ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3). Il mappale 352 Sub. 33, è un locale interrato ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3) .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - Interrato. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, piano: S1 - interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex sub. 10
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.875,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 34.987,50
Data della valutazione:	13/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. il proprietario mi ha comunicato che il lotto è nella sua disponibilità ed è occupato momentaneamente



come ripostiglio pur non essendo ultimato.

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**, stipulata il 17/12/2002 a firma di notaio A. Morico ai nn. 16928 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 225.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a f. 22 particelle 352 sub.11 e 12.

Le particelle 352 sub. : 11 è stata catastalmente soppressa

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2007 a firma di notaio A. Morico ai nn. 34101/9890 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a f. 22 particelle 352 sub.10, 11, 12, 13, 14, 15.

Le particelle 352 sub. : 10,11, 13, 14, sono state catastalmente soppresse (altre particelle non interessano la procedura), il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione garanzia di apertura di credito del 10/09/2009 n. 40666/14578 notaio A. Morico.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 270.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a F. 22 mapp. 352 sub. 10,11,12,13,14,15.

Le particelle 352 sub. : 10, 11, 13, 14, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2023 a firma di notaio A. Morico ai nn. 49347/21248 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione di garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni e 28 giorni.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 11, 12,15,22,25,23,24,21.

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub.



29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/05/2015 a firma di trib. civile di Pesaro ai nn. 665/2015 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 29/05/2015.

Importo ipoteca: 33.314,33.

Importo capitale: 45.400,00.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale civile di Pesaro ai nn. 703/2015 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 46.487,40.

Importo capitale: 71.300,00.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/03/2022 a firma di Uff. giu. trib. Pesaro ai nn. 437 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10 sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

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 *** (dal 30/11/2002)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto notaio Cecchetelli rep.16859 del 30/11/2022 (fino al 30/11/2002)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



CILA N. **2333/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo della copertura e delle facciate – fabbricato sito in piazza Mazzini, 3 , presentata il 06/12/2001 con il n. 6128 di protocollo.
Presenza d'atto del 10/01/2002

Condominio edilizio N. **C5/2004** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria tipologia abuso. 6., presentata il 09/12/2004 con il n. 6526 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Rifacimento dei solai del 3° piano e di copertura

ORDINANZA di SOSPENSIONE DEI LAVORI N. **2520** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori eseguiti senza le prescritte autorizzazioni, presentata il 07/12/2004 con il n. 6480 di protocollo.
Sospensione dei lavori ordinanza da parte del Comune di Orciano di Pesaro

D.I.A. N. **2518/05/2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIA postuma in quanto l'intervento rientra fra i lavori soggetti a Permesso di costruire, presentata il 10/05/2005 con il n. 134 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.
Dal Comune viene inaccettata

Permesso in sanatoria N. **2520/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori eseguiti senza le prescritte autorizzazioni, rilasciata il 07/06/2005 con il n. 1134 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale . PRG - piano regolatore generale vigente. PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 18 - zona "A" del tessuto urbano e dei nuclei storici.
Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA 18.2 " A 2 Il Borgo di Orciano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità è stata divisa rispetto al progetto originario in quanto vi è stato ricavato un appartamento ed indicato come sub. 24. All'interno del sub. 25 sono stati costruiti dei muri divisorii. (normativa di riferimento: DPR380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA o Permesso in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratiche tecniche : €3.500,00
- diritti di segreteria e di sanatoria: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 25.

Si precisa che l'immobile è in corso di ristrutturazione anche se i lavori sono fermi. Non ritengo che ci siano da pagare sanzioni particolare per il fatto che Unitamente alla ripresa dei lavori si possono avere delle varianti in corso d'opera anche al fine della corretta definizione della tipologia di immobile che si intende ottenere. Es. Appartamento, ufficio, ripostiglio, ecc.....

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Anche se dal catasto, rispetto ai registri immobiliari non compare più il sub. 10 perchè è stato soppresso per creare nuovi subalterni al fine di dividere il piano interrato. Ma è tutto regolare.

BENI IN TERRE ROVERESCHE PIAZZA MAZZINI 3, FRAZIONE ORCIANO

**PORZIONE AL GREZZO, INCORSO DI
RISTRUTTURAZIONE**

DI CUI AL PUNTO A

porzione al grezzo, incorso di ristrutturazione a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **72,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, locale commerciale / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 22, locale commerciale / anche appartamento;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l'accesso da Piazzale Indipendenza. L'aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...5...

Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 25, 33. Il mappale 352 Sub. 25 è un locale sito al piano primo ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3). Il mappale 352 Sub. 33, è un locale interrato ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3)

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

- foglio 22 particella 352 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà su più lati, salvo altri



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano e Pesaro). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Non ci sono.

SERVIZI

biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 25	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 11	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 26	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità di cui trattasi fa parte di un compendio immobiliare composto da più unità immobiliari e non ed è sito nel centro storico di Orciano, ed è ubicato al Piano Primo del palazzo. L'ingresso avviene da Via Mazzini il cui portone principale è comune ad altre unità abitative. Si precisa che tutta la residenza è già fornita di un vano ascensore ma manca dell'impianto. Nel progetto, sia nello stato di ante opera che post opera, tavola A2_3_1 pratica 2520/05, viene indicato che trattasi di locali adibiti a magazzino. Detta unità è da considerarsi allo stato grezzo, infatti dal punto di vista catastale è classificata "in corso di ristrutturazione", i lavori sono stati realizzati nel 2005 e sono stati fatti i muri divisorii, gli intonaci che sono allo stato grezzo, manca degli impianti e di quanto necessario al fine di renderlo agibile. Detto immobile non ha una destinazione ben precisa e potrebbe essere adibito per ampliare l'appartamento adiacente o per realizzare un ulteriore appartamento anche se di piccole dimensioni per il fatto che non supera i 56,00 mq.

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unità in corso di ristrutturazione	72,75	x	100 %	=	72,75
Totale:	72,75				72,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,75 x 500,00 = **36.375,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 36.375,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 36.375,00**

BENI IN TERRE ROVERESCHE PIAZZA MAZZINI 3, FRAZIONE ORCIANO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l' altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, negozio / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 21, negozio / ufficio ;
4. Il sub. 25 appartamento .



Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l' accesso da Piazzale Indipendenza. L' aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...5...

Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 25, 33. Il mappale 352 Sub. 25 è un locale sito al piano primo ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3). Il mappale 352 Sub. 33, è un locale interrato ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3) .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - Interrato. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, piano: S1 - interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex sub. 10
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano e Pesaro). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Non ci sono.

SERVIZI

biblioteca	al di sotto della media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
scuola elementare	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50	nella media	
autostrada distante 25	nella media	
superstrada distante 11	nella media	
ferrovia distante 26	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	
esposizione:	scarso	
luminosità:	molto scarso	
panoramicità:	pessimo	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	



servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il mappale di che trattasi è una porzione di immobile che è stata ricavata dall' esistente ed ampio piano interrato. Questa unità, data la tipologia si ritiene che debba essere utilizzata ad uso ripostiglio, in quanto non ha i requisiti per essere trasformata in unità abitativa o commerciale. L' accesso dal piano terra avviene dalle parti comuni che sono la scala interna e l' ampio androne (sub.35). I muri sono stati completamente ristrutturati e stuccati a faccia vista, il solaio è composto da grossi travi e listelli in legno debitamente ristrutturati. Il pavimento è costituito da una soletta di cemento poggiate su adeguato vespaio, ed è ben isolato dall' umidità. L' unità è stata definita in corso di ristrutturazione (F3) e praticamente manca degli impianti tecnologici e del pavimento . La superficie netta è di circa 12,58 mq.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
cantina	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 400,00 = **7.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore venale per gli edifici finiti, in comune commercio, si è fatto ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico-comparativo". È questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" su cui vanno inseriti i beni oggetto di indagine, fatto riferimento alle loro particolari caratteristiche. Le quotazioni espresse in € ogni metro quadrato si riferiscono alle superfici commerciali, che tengono conto dei muri perimetrali e dei muri interni. Le superfici vengono poi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti correttivi desunti dall'uso del mercato immobiliare dell'area interessata che sono quelle relative alla norma UNI 10750. Le fonti di informazione consultate sono: O.M.I., F.I.A.P, agenzie



locali.

Per quanto riguarda gli appartamenti finiti, la valutazione è stata fatta sulle indagini di mercato il cui risultato è la media dei seguenti valori calcolati ;

Per le porzioni di immobili non ultimati ci si è basati sulla base del costo di ristrutturazione sulla base di quello che è stato fatto, tenendo conto di quello che ci sarà ancora da fare per finirlo .

- 1) OMI = al mq 1.150,00
- 2) FIAIP Mondavio = € mq 1.250,00
- 3) adhoc /corso matteotti,104, mq 148,00 €150.000,00 = €mq 1.013,51
- 4) Intermed /G. Garibaldi, ag. imm.it rif.2363, mq 120,00 = €108.000,00 = €mq 900,00
- 5) bicasa / centro del paese, ag. imm.it rif.3165, mq 453,00 €210.000,00 = €mq 463,58
- 6) ag. imm. Marotta / centro del paese, ag. imm.it rif.GO001, mq 137,00 €165.000,00 = €mq 1.204,38
- 7) Gabetti / Piazza G. Pomodoro, mq 96,00 = €35.000,00 da ristr.
- 8) M. Gaiardi / Piazza G. Garibaldi, mq 120,00 €95.000,00 = €mq 791,67
- 9) stima immobiliare.it / mq 100,00 €102.000,00= €mq 1.020,00
- 10) stima casa.it / mq 100,00 €120.000,00= €mq 1.200,00
- 11) stima borsino imm. / mq100,00 €88.842,00= €mq 888,42

MEDIA €mq 967,59 in Arrotondamento = €mq 1.000,00

Relativamente agli appartamenti di che trattasi tenendo conto che sono stati costruiti con un buon grado di finiture (anche se da più di 4 anni vedi provvedimento dell' Agenzia del territorio 27/07/2007) si ritiene di aumentarne il valore del 20%, per cui il valore da considerare sarà di €mq 1.200,00.

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	porzione al grezzo, incorso di ristrutturazione	72,75	0,00	36.375,00	36.375,00
B	cantina	18,00	0,00	7.200,00	7.200,00
				43.575,00 €	43.575,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la formazione del LOTTO individuato non si ritiene di dividere ulteriormente dette unità immobiliari

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 38.875,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: € 3.887,50

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 34.987,50



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **269,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, negozio / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 21, negozio / ufficio ;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l'accesso da Piazzale Indipendenza. L'aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...6...

Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 15, 32. Il mappale 352 Sub. 15 è un locale sito al piano primo e secondo ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3) . Il mappale 352 Sub. 32, è un locale interrato ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3) .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° e 3°. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano: 2° e 3°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2004.

B cantina a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **29,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l'altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza



Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, negozio / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 21, negozio / ufficio ;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l' accesso da Piazzale Indipendenza. L' aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...6...

Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 15, 32. Il mappale 352 Sub. 15 è un locale sito al piano primo e secondo ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3) . Il mappale 352 Sub. 32, è un locale interrato ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3) .

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, piano: S1 - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex sub. 10
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	299,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 146.767,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 132.090,75
Data della valutazione:	13/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. il proprietario mi ha comunicato che il lotto è nella sua disponibilità ed è occupato momentaneamente come ripostiglio pur non essendo ultimato.



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 **giudiziale**, stipulata il 29/05/2015 a firma di trib. civile di Pesaro ai nn. 665/2015 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 29/05/2015.

Importo ipoteca: 33.314,33.

Importo capitale: 45.400,00.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/06/2015 a firma di Tribunale civile di Pesaro ai nn. 703/2015 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 46.487,40.

Importo capitale: 71.300,00.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **volontaria**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione garanzia di apertura di credito del 10/09/2009 n. 40666/14578 notaio A. Morico.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 270.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

La formalità è riferita solamente a F. 22 mapp. 352 sub. 10,11,12,13,14,15.

Le particelle 352 sub. : 10, 11, 13, 14, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/05/2023 a firma di notaio A. Morico ai nn. 49347/21248 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione di garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni e 28 giorni.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 11, 12,15,22,25,23,24,21.

Le particelle 352 sub. : 10, 11, sono state catastalmente soppresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/12/2002 a firma di notaio A. Morico ai nn. 16928 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150.000,00.



Importo capitale: 225.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a f. 22 particelle 352 sub.11 e 12.

Le particelle 352 sub. : 11 è stata catastalmente soppressa

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2007 a firma di notaio A. Morico ai nn. 34101/9890 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a f. 22 particelle 352 sub.10, 11, 12, 13, 14, 15.

Le particelle 352 sub. : 10,11, 13, 14, sono state catastalmente sopresse (altre particelle non interessano la procedura), il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/03/2022 a firma di Uff. giu. trib. Pesaro ai nn. 437 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a f.22 mapp. 352 sub. 10, 12, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, .

Le particelle 352 sub. : 10 sono state catastalmente sopresse, il sub. 10 ha creato il sub. 29,30,31,32,33,34,35

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

Ulteriori avvertenze:

Il proprietario dichiara che non ci sono spese condominiali da pagare, non ci sono cause in corso, non esiste regolamento di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto notaio Cecchetelli rep.16859 del 30/11/2022 (dal 30/11/2002)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto notaio Cecchetelli rep.16859 del 30/11/2022 (fino al 30/11/2002)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. **2333/1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo della copertura e delle facciate – fabbricato sito in piazza Mazzini, 3 , presentata il 06/12/2001 con il n. 6128 di protocollo.

Presa d' atto del 10/01/2002

Condono edilizio N. **C5/2004** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria tipologia abuso. 6., presentata il 09/12/2004 con il n. 6526 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rifacimento dei solai del 3° piano e di copertura

ORDINANZA di SOSPENSIO DEI LAVORI N. **2520** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori eseguiti senza le prescritte autorizzazioni, presentata il 07/12/2004 con il n. 6480 di protocollo.

Sospensione dei lavori ordinanza da parte del Comune di Orciano di Pesaro

D.I.A. N. **2518/05/2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DIA postuma in quanto l' intervento rientra fra i lavori soggetti a Permesso di costruire, presentata il 10/05/2005 con il n. 134 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Dal Comune viene inaccettata

Permesso in sanatoria N. **2520/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori eseguiti senza le prescritte autorizzazioni, rilasciata il 07/06/2005 con il n. 1134 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 18 - zona "A" del tessuto urbano e dei nuclei storici. Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA 18.2 " A 2 Il Borgo di Orciano "

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

-

Essendo l' unità allo stato grezzo i cui lavori sono fermi, si ritiene che eventuali varianti possano essere presentate con il nuovo prosieguo dei lavori

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..



Anche se dal catasto, rispetto hai registri immobiliari non compare più il sub. 10 perchè è stato soppresso per creare nuovi subalterni al fine di dividere il piano interrato. Ma è tutto regolare.

BENI IN TERRE ROVERESCHE PIAZZA MAZZINI 3, FRAZIONE ORCIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **269,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l' altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, negozio / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;
3. Il sub. 21, negozio / ufficio ;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l' accesso da Piazzale Indipendenza. L' aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...6...

Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 15, 32. Il mappale 352 Sub. 15 è un locale sito al piano primo e secondo ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3) . Il mappale 352 Sub. 32, è un locale interrato ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3) .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° e 3°.Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, 3, piano: 2° e 3°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano e Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Non ci sono.



SERVIZI

biblioteca	al di sotto della media	
centro sportivo	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
scuola elementare	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50	nella media	
autostrada distante 25	nella media	
superstrada distante 11	nella media	
ferrovia distante 26	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relazione mappale 352 SUB. 15

Dall' analisi del progetto generale risultante dalla tavola A2_3_1 pratica 2520/05, fra il confronto dello stato ante e lo stato post, si evince che trattasi di un appartamento, anche se nel post, viene indicato che trattasi di appartamento con distribuzione da definire. L' immobile è sito al piano secondo e terzo dell' edificio, dove al piano secondo vi è la possibilità di sviluppare tutto l' appartamento con la possibilità di realizzare un ampio ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto oltre ad un bagno, mentre tutto il piano terzo potrebbe essere destinato a soppalco, libreria sala Tv, o ripostiglio. Questo piano è dotato di un ampio terrazzo di mq 25,84, con vista panoramica che guarda verso ovest, l' altro piccolo terrazzo da su via Mazzini ed è di circa mq 7,00. La superficie utile stimata è di mq 138,00 la superficie accessoria (terrazzi e soffitta) è di mq 60,00 circa. Il subalterno indicato è classificato in Catasto come (F3) edifici in corso di costruzione/ristrutturazione. Infatti il proprietario ha eseguito tutti quei lavori edili importanti al fine di renderlo stabile dal punto di vista strutturale. Per questo è da considerarsi allo stato di grezzo. Le opere edili eseguite sono relative alla realizzazione, di parti di intonaco che sono al grezzo da considerarsi come una prima mano, e sono stati rifatti i solai di tutti i piani, manca degli impianti, pavimenti, eventuali nuovi tramezzi, e di quanto necessario al fine di renderlo agibile. Gli accessi, gli scoperti ed altre parti comuni sono ben evidenziati nell' elaborato planimetrico catastale, e possono riassumersi, in : ampio scoperto sul retro dell' edificio, ingresso al piano terra passando da Via Mazzini, e dalla rampa di scale e vano ascensore.

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento allo stato di grezzo	175,85	x	100 %	=	175,85
soffitta e soppalco	122,13	x	70 %	=	85,49
terrazzo lato nord-ovest+sud	32,84	x	25 %	=	8,21
Totale:	330,82				269,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 269,55 x 500,00 = **134.775,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 134.775,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 134.775,50**

BENI IN TERRE ROVERESCHE PIAZZA MAZZINI 3, FRAZIONE ORCIANO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a TERRE ROVERESCHE Piazza Mazzini 3, frazione Orciano, della superficie commerciale di **29,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

RAPPRESENTAZIONE SOMMARIA DI TUTTO IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'immobile è sito nel Comune di Terre Roveresche e precisamente nel municipio di Orciano. Tutto il compendio immobiliare è situato nel centro storico del paese . Il palazzo è da ritenersi in una posizione privilegiata in quanto si trova in cima alla Via di Corso Matteotti la cui strada sbuca sulla Via Kennedy (provinciale) e l' altra strada procede su Piazza Mazzini, che è vicinissima alla Piazza Garibaldi, nel centro di tutto il paese. Il lotto di che trattasi si trova in un palazzo ottocentesco, ed è formato da più unità abitative. Praticamente ci sono n. 4 unità abitative (n. 2 sono di altre proprietà) e n.1 ad uso commerciale già adibita ad ufficio, completamente ultimate ed abitate, ed altre n. 4 unità principali che sono in corso di ristrutturazione, Queste 4 unità non hanno una destinazione precisa e potrebbero una volta finiti i lavori diventare :

1. Il sub. 12, negozio / ufficio o anche appartamento;
2. Il sub. 15 appartamento ;



3. Il sub. 21, negozio / ufficio ;
4. Il sub. 25 appartamento .

Oltre a questi locali ci sono altre n. 6 unità al piano interrato che diventeranno ripostigli ad uso dei locali sopra descritti.

Lo scoperto di detto palazzo è sul retro ed ha l' accesso da Piazzale Indipendenza. L' aspetto architettonico di tutto il fabbricato è di tipo case di fila tipiche del centro storico. La struttura portante è con grandi muri di mattoni. Le facciate esterne sono con muri a faccia vista. Lo stato di conservazione e la manutenzione in generale e da ritenersi buona, ma necessita di manutenzione del portone di accesso. Alla data attuale non mostra segni di screpolature o cedimenti strutturali.

LOTTO ...6...

Il lotto è composto da due unità immobiliari e precisamente dai Subalterni 15, 32. Il mappale 352 Sub. 15 è un locale sito al piano primo e secondo ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3) . Il mappale 352 Sub. 32, è un locale interrato ed è classificato catastalmente come unità in corso di ristrutturazione/costruzione (F3) .

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 352 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/3, indirizzo catastale: Piazza Mazzini, piano: S1 - Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex sub. 10
Coerenze: Stessa proprietà, salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano e Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Non ci sono.

SERVIZI

biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 25	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 11	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 26	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relazione mappale 352 SUB. 32

Il mappale di che trattasi è una porzione di immobile che è stata ricavata dall' esistente ed ampio piano interrato. Questa unità, data la tipologia si ritiene che debba essere utilizzata ad uso ripostiglio in quanto non ha i requisiti per essere trasformata in unità abitativa o commerciale. L' accesso dal piano terra avviene dalle parti comuni che sono la scala interna e l' ampio androne (sub.35). I muri sono stati completamente ristrutturati e stuccati a faccia vista, il solaio è composto da grossi travi e listelli in legno debitamente ristrutturati. Il pavimento è costituito da una soletta di cemento poggiante su adeguato vespaio, ed è ben isolato dall' umidità. L' unità è stata definita in corso di ristrutturazione (F3) e praticamente manca degli impianti tecnologici e del pavimento . La superficie netta è di circa 18,07 mq.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
cantina	29,98	x	100 %	=	29,98
Totale:	29,98				29,98

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

XXXXXXXXXXXXXX

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,98 x 400,00 = **11.992,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.992,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.992,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore venale per gli edifici finiti, in comune commercio, si è fatto ricorso al metodo di valutazione definito "sintetico-comparativo". È questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazioni di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una "scala dei prezzi" su cui vanno inseriti i beni oggetto di indagine, fatto riferimento alle loro particolari caratteristiche. Le quotazioni espresse in € ogni metro quadratosi riferiscono alle superfici commerciali, che tengono conto dei muri perimetrali e dei muri interni. Le superfici vengono poi corrette virtualmente applicando i relativi



coefficienti correttivi desunti dall'uso del mercato immobiliare dell'area interessata che sono quelle relative alla norma UNI 10750. Le fonti di informazione consultate sono: O.M.I., F.I.A.P, agenzie locali.

Per quanto riguarda gli appartamenti finiti, la valutazione è stata fatta sulle indagini di mercato il cui risultato è la media dei seguenti valori calcolati ;

Per le porzioni di immobili non ultimati ci si è basati sulla base del costo di ristrutturazione sulla base di quello che è stato fatto, tenendo conto di quello che ci sarà ancora da fare per finirlo .

- 1) OMI = al mq 1.150,00
 - 2) FIAIP Mondavio = € mq 1.250,00
 - 3) adhoc /corso matteotti,104, mq 148,00 €150.000,00 = €mq 1.013,51
 - 4) Intermed /G. Garibaldi, ag. imm.it rif.2363, mq 120,00 = €108.000,00 = €mq 900,00
 - 5) bicasa / centro del paese, ag. imm.it rif.3165, mq 453,00 €210.000,00 = €mq 463,58
 - 6) ag. imm. Marotta / centro del paese, ag. imm.it rif.GO001, mq 137,00 €165.000,00 = €mq 1.204,38
 - 7) Gabetti / Piazza G. Pomodoro, mq 96,00 = €35.000,00 da ristr.
 - 8) M. Gaiardi / Piazza G. Garibaldi, mq 120,00 €95.000,00 = €mq 791,67
 - 9) stima immobiliare.it / mq 100,00 €102.000,00= €mq 1.020,00
 - 10) stima casa.it / mq 100,00 €120.000,00= €mq 1.200,00
 - 11) stima borsino imm. / mq100,00 €88.842,00= €mq 888,42
- MEDIA €mq 967,59 in Arrotondamento = €mq 1.000,00

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	269,55	0,00	134.775,50	134.775,50
B	cantina	29,98	0,00	11.992,00	11.992,00
				146.767,50 €	146.767,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la formazione del LOTTO individuato non si ritiene di dividere ulteriormente dette unità immobiliari



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: € 146.767,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: € 14.676,75

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 132.090,75

data 13/05/2023

il tecnico incaricato
LORIS BARTOCETTI

