

Tribunale di Pesaro

Esecuzione immobiliare n°04/2024, ricevuto incarico con Decreto del 16/02/2024, per proprietà site nel Comune di Fano(PU), viale Alcide De Gasperi n.7

Promossa da: 1. [REDACTED]

Contro: 1. [REDACTED]

Relazione descrittiva - Lotto 1

A. Descrizione proprietà e contesto

- i. *Comune di Fano (PU), foglio 54 particella 144 sub.62 (catasto fabbricati), categoria D/8 intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1;*
- ii. *Comune di Fano (PU), foglio 54 particella 144 sub.63 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1;*
- iii. *Comune di Fano (PU), foglio 54 particella 144 sub.64 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1;*

Trattasi di locale discoteca/night club con due uffici realizzato all'interno di un fabbricato a destinazione residenziale con locali commerciali al piano terra di cinque piani fuori terra, sito a Fano in zona mare "baia Metauro". Il fabbricato è realizzato con struttura portante a telaio e setti in cemento armato, con solai di piano e di copertura in laterocemento.

Ha finitura esterna parte intonacata e parte in cemento facciavista con infissi in alluminio. Esternamente il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione normali.

Le proprietà sono collocate a piano terra e sono accessibili direttamente dall'esterno. Una volta entrati, superata la biglietteria, si raggiunge la sala principale, sul retro troviamo un ripostiglio adibito a spogliatoio, sul fronte la sala macchine, un ufficio, due ripostigli e la zona bagni composta da n.4 wc. Proseguendo dopo il salone si raggiungono i due uffici con i rispettivi bagni. La proprietà si completa con due strisce di scoperto esclusivo sul fronte e sul retro della discoteca.



B. Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

C. Prezzo di stima

descrizione	Consistenza Sup.commerciale		Importo unitario	Valore intero	Valore diritto
<i>Discoteca, uffici</i>	<i>521,10 mq</i>	<i>/</i>	<i>1.100,00 €/mq</i>	<i>573.210,00 €</i>	<i>573.210,00 €</i>

Valore di mercato in quota e diritto dell'immobile: 573.210,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità: -5.240,00€

Riduzione del valore del 2% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, ecc. -11.359,40€

Riduzione per arrotondamento: -10,60€

Valore di mercato in quota e diritto dell'immobile: 556.600,00 €

Pesaro, li 06/11/2024

*Il C.T.U.
Ing. Francesco Ercolani*

