



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 4/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. LORENZO PINI

CUSTODE:

AVV. SIMONCINI ARIANNA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Francesco Ercolani**

CF:RCLFNC84D26L500J

con studio in PESARO (PU) via campo sportivo 50

telefono: 0721422161

email: ingfrancescoercolani@gmail.com

PEC: francesco.ercolani2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **discoteca, uffici** a FANO viale Alcide De Gasperi 7, della superficie commerciale di **521,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

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". 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.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,60m-3,50m. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 144 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 840,53 Euro, indirizzo catastale: VIALE ALCIDE DE GASPERI n.7, piano: T, intestato a [REDACTED]
- foglio 54 particella 144 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 840,53 Euro, indirizzo catastale: VIALE ALCIDE DE GASPERI n. 7, piano: T, intestato a [REDACTED]
- foglio 54 particella 144 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.200,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE ALCIDE DE GASPERI n. 7, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>521,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 567.970,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 556.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/11/2024</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2014 a firma di UNEP ai nn. 2113/2014 di repertorio, trascritta il 07/03/2024 a PESARO ai nn. 18/08/2014, a favore di [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Immobili al fg.54, mapp.le 144, sub 39

pignoramento, stipulata il 05/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - Tribunale di Pesaro ai nn. 2334 di repertorio, trascritta il 24/01/2024 a PESARO ai nn. 613, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Immobili al fg.54, mapp.le 144, sub.62-63-64

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Trascrizione pregiudizievole - Domanda giudiziale - 512 ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA, stipulata il 23/05/2012 ai nn. 2167/2012 di repertorio, trascritta il 28/05/2012 a PESARO ai nn. 3415, a favore di [REDACTED], derivante da domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica del Tribunale di Pesaro sezione distaccata di Fano.

La formalità è riferita solamente a sugli immobili al fg.54, mapp.le144, sub.39-40-41

Trascrizione pregiudizievole - Decreto di sequestro conservativo, stipulata il 28/01/2013 ai nn. 1209 di repertorio, trascritta il 01/02/2013 a PESARO ai nn. 734, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da sequestro conservativo del Tribunale di Pesaro sezione distaccata di Fano.

La formalità è riferita solamente a Immobili al fg.54, mapp.le 144, sub.39



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 2.130,51</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 29.106,16</b>
Millesimi condominiali:	<b>97,46</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si segnala che i due uffici identificati catastalmente al foglio 54, particella 144 sub. 63 e 64 sono stati oggetto del condono edilizio n. 3947 presentato il 28/03/1986 con oggetto "Tamponamento di parte di un portico al PT per ricavare n.2 vani adibiti ad ufficio, con relativi servizi igienici" dal richiedente [REDACTED]. Sull'atto di compravendita del 18/11/1983 tra l'Impresa di costruzioni Palazzetti (venditrice) ed il Sig. [REDACTED] (acquirente) si legge che questi, oltre a divenire proprietario del locale ad uso discoteca, acquisisce anche il solo uso esclusivo "della porzione coperta del fabbricato (portico)", porzione che, successivamente, verrà tamponata e sarà oggetto del condono succitato. Si consiglia prima della vendita di verificare che il titolo di proprietà dell'Esecutato, anche eventualmente per usucapione, sia legittimo sugli immobili in questione.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 18/11/1983 a firma di NOTAIO LICINI DI PESARO, registrato il 30/11/1983 a PESARO ai nn. 3367, trascritto il 12/12/1983 a PESARO ai nn. 6429 reg.part.

Il titolo è riferito solamente a foglio 54 mappale 144 sub.1.

Si precisa che: il sub.62 del mappale 144 del foglio 54 del catasto fabbricati di Fano deriva dalla variazione del sub.39 a sua volta originato dal sub.1; i sub.63-64 del mappale 144 del foglio 54 del catasto fabbricati di Fano derivano dalla variazione dei sub.40-41 a sua volta originato dal sub.1.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CAEL - Comunicazione attività edilizia libera N. **SUEI/651/2012**, intestata a [REDACTED] per lavori di straordinaria manutenzione interna per ripristino apertura già esistente tra due unità immobiliari commerciali, presentata il 07/06/2012 con il n. 0038469 di protocollo

DIA - Denuncia inizio attività N. **SUEI/594/2006**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di gazebo in legno a servizio di attività ricettiva, presentata il 03/08/2006

DIA - Denuncia inizio attività N. **SUEI/1341/2006**, intestata a [REDACTED], per lavori di Sanatoria per modifiche interne, presentata il 29/09/2006



Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **COND/3947/1985**, intestata a [REDACTED] per lavori di Tamponamento di parte di un portico al PT per ricavare n.2 vani adibiti ad ufficio con relativi servizi igienici, presentata il 28/03/1986, rilasciata il 04/03/1999 con il n. 3947 di protocollo

P.D.C. in sanatoria - Permesso di costruire in sanatoria N. **SUEI/281/2013**, intestata a [REDACTED] per lavori di recinzione metallica a confine della proprietà via A. De Gasperi n.2, presentata il 27/02/2013 con il n. 015756 di protocollo.  
Richiesta permesso in sanatoria abbandonato / non ritirato

C.I.A. - comunicazione inizio attività N. **SUEI/1358/2014**, intestata a [REDACTED] per lavori di Arredo con fioriere di scoperto d'uso esclusivo via A. De Gasperi n.2.  
Intervento senza rilevanza edilizia, la comunicazione risulta archiviata d'ufficio dal Comune di Fano

S.C.I.A - Segnalazione certificata inizio attività N. **SUEI/170/2014**, intestata a [REDACTED] per lavori di recinzione scoperto, presentata il 27/02/2014.

NON EFFICACE - Il Comune di Fano diffida dall'esecuzione delle opere segnalate in assenza del necessario titolo abilitativo e dispone il divieto di prosecuzione dell'attività e la rimozione di eventuali effetti dannosi prodotti in conseguenza alla realizzazione di eventuali lavori.

Concessione edilizia N. **PE 74/1975**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di un centro turistico-commerciale, presentata il 14/02/1975 con il n. 03455 di protocollo.  
Licenza 651/75

Concessione edilizia N. **PE 324/1976**, intestata a [REDACTED] per lavori di variante alla distribuzione interna del fabbricato rif.PE 74/1975.  
Licenza 1587/76

AGIBILITA' N. **107/1976**, intestata a [REDACTED] rilasciata il 10/09/1976 con il n. 107 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera delibera consiliare n° 189 del 18/11/2023, l'immobile ricade in zona parte B2 - Zone parzialmente sature Art.19; parte VP - Zone a verde privato, Art.22

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione/costruzione di tramezze interne prive di carattere portante; apertura/chiusura varchi su tramezze interne prive di carattere portante

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €3.000,00
- diritti di segreteria: €40,00
- sanzioni: €1.000,00





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione/costruzione di tramezze interne prive di carattere portante; apertura/chiusura varchi su tramezze interne prive di carattere portante

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione planimetria catastale x n.3 planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

- versamento al catasto: €.150,00
- spese tecniche variazione planimetria x n.3: €.1.050,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN FANO VIALE ALCIDE DE GASPERI 7

## DISCOTECA, UFFICI

DI CUI AL PUNTO A

**discoteca, uffici** a FANO viale Alcide De Gasperi 7, della superficie commerciale di **521,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

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". 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.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,60m-3,50m. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 144 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 840,53 Euro, indirizzo catastale: VIALE ALCIDE DE GASPERI n.7, piano: T,



intestato a [REDACTED]

- foglio 54 particella 144 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 840,53 Euro, indirizzo catastale: VIALE ALCIDE DE GASPERI n. 7, piano: T, intestato a [REDACTED]
- foglio 54 particella 144 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 3.200,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE ALCIDE DE GASPERI n. 7, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

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



discoteca sub.62	367,00	x	100 %	=	367,00
ufficio sub.63	73,00	x	100 %	=	73,00
ufficio sub.64	76,00	x	100 %	=	76,00
scoperto esclusivo discoteca fronte	17,00	x	10 %	=	1,70
scoperto esclusivo discoteca retro	34,00	x	10 %	=	3,40
<b>Totale:</b>	<b>567,00</b>				<b>521,10</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: statale adriatica loc.Metaurilia

Superfici principali e secondarie: 141

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 1.276,60 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 171.000,00 pari a 1.212,77 Euro/mq

Distanza: 2,500.00 m

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: via Enrico Mattei, Fano

Superfici principali e secondarie: 505

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 454.000,00 pari a 899,01 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 431.300,00 pari a 854,06 Euro/mq

Distanza: 2,500.00 m

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: uffici





Indirizzo: loc. Metaurilia  
 Superfici principali e secondarie: 575  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 670.000,00 pari a 1.165,22 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 5 %  
 Prezzo: 636.500,00 pari a 1.106,96 Euro/mq  
 Distanza: 3,500.00 m

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale del fabbricato attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per fabbricati simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

A seguito dell'analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che 1.100,00 euro/mq sia un valore attendibile in quanto media tra i valori emersi nelle indagini (vedi comparativi), considerando lo stato di manutenzione generale in cui versa il fabbricato. Per confermare la legittimità del valore proposto è stato consultato l' O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che pubblica un range di riferimento di prezzi per la zona di ubicazione dell'immobile. I valori indicati in riferimento al 2° semestre del 2023 per il Comune di Fano, zona D3/Periferica/METAURO-FOCE NORD variano da 740,00 a 1.400,00 euro/mq per la tipologia negozi in stato conservativo normale, quindi il prezzo scelto di 1.100,00 euro/mq risulta compreso nel range indicato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 521,10 x 1.100,00 = **573.210,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 573.210,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 573.210,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per lo sviluppo della valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sintetico comparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale della proprietà attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobilariistiche della zona per proprietà simili per caratteristiche tipologiche - ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di FANO, agenzie: FANO, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: F.I.A.I.P. 2021 - Comune di Fano

## 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	discoteca, uffici	521,10	0,00	573.210,00	573.210,00
				<b>573.210,00 €</b>	<b>573.210,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.240,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 567.970,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 11.359,40**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 10,60**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 556.600,00**

data 06/11/2024

il tecnico incaricato  
Francesco Ercolani

