



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. LORENZO PINI

CUSTODE:

AVV. MATTEO RONDINA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ilario Crudelini**

CF:CRDLRI75C21D488U

con studio in PESARO (PU) pesaro

telefono: 0721400208

fax: 0721400208

email: crudelini.ilario@gmail.com

PEC: ilario.crudelini@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2024

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a FANO VIA DE MARTINOZZI 2/A, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **105,71** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento sito a FANO in Via de Martinozzi n. 2/A posto al terzo piano fuori terra, della superficie commerciale di **105,71 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

Trattasi di un appartamento che si sviluppa per n. 3 piani fuori terra e che fa parte di un fabbricato realizzato negli anni tra il 1948 e il 1951.

### Descrizione generale del fabbricato

Dopo che un bombardamento aereo nel 1944 aveva raso al suolo l'ex Palazzo Uffreducci che le Maestre Pie avevano trasformato pochi decenni prima (1914) nel complesso scolastico e convitto Miramare, le le Suore si attivarono per la ricostruzione e l'ing. Antonio Travostini fu incaricato di progettare il nuovo edificio, più ampio di quello precedente. Il 4 novembre 1951 fu inaugurato il nuovo complesso scolastico, così come lo vediamo oggi.

L'edificio occupa la quasi totalità dell'isolato compreso tra via Montevecchio, via Nolfi e le Mura Malatestiane; è costituito da due corpi di fabbrica tra loro perpendicolari che s'innestano sull'ampio atrio, volume d'angolo tra via Nolfi e via Montevecchio. Conclude il complesso scolastico il volume della palestra/cappella su via Dè Martinozzi, in arretrato e perpendicolare all'ala su via Nolfi. La composizione della facciata è caratterizzata da tre ampie aperture a tutta altezza.

La ristrutturazione del blocco che si affaccia su Via de Martinozzi ha comportato la demolizione del solaio di piano e della copertura esistente, mantenendo le murature perimetrali esterne. Al suo interno è stata realizzata una struttura intelaiata composta da un piano interrato e tre piani fuori terra e ricostruzione del solaio di copertura con travi in acciaio HEA 340 e HEA 180 con sovrastante tavolato ligneo dello spessore di cm 10 poggianti sulle travi principali tramite angolari metallici. Il locale accessorio posto all'ultimo piano della costruzione è stato ricostruito (attualmente non completato) e la copertura è stata realizzata con travi principali in acciaio HEA 120 poggianti su pilastri anch'essi in acciaio HEA 120.

Relativamente all'intervento eseguito sul blocco che si affaccia su Via Nolfi e nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, sono stati mantenuti i solai esistenti e al posto dell'ultimo solaio corrispondente al quinto livello previsto in cls, è stato realizzato un soppalco ligneo. In particolare:

- Al Piano Interrato è stata realizzata un'autorimessa e cantinette;
- Al Primo Livello (seminterrato) era prevista la realizzazione di attività commerciali, al momento non completate e oggetto di perizia (Lotto 3 e Lotto 4);
- Al Secondo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Terzo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Quarto livello sono stati realizzati n. 3 alloggi su lato di Via Nolfi, dei quali due sono oggetto del presente elaborato peritale (Lotto 1 e Lotto 2) e sul lato di Via de Martinozzi sono stati realizzati n. 3



soppalchi;

Al Quinto livello, sul lato di Via Nolfi, sono stati reaizzati n. 3 soppalchi.

La scelta di mantenere inalterate le quote dei solai ha determinato la necessità di mantenere invariate anche la posizione delle sei finestre singole presenti sulla facciata dell'edificio su Via Nolfi.

### **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Ai fini della vendita, i beni oggetto di pignoramento relativi a questa procedura sono stati suddivisi in lotti nel seguente modo:

**LOTTO 1** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 14;

**LOTTO 2** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 15;

**LOTTO 3** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via Nolfi n. 35 posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 16 + Area Urbana sita a Fano (PU) in Via Nolfi e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 40;

**LOTTO 4** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 17;

**LOTTO 5** – Posto auto scoperto sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 34.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, interno SUB. 14, scala A, ha un'altezza interna di 3,5 (altezza media). Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 2131 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 542,28 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/07/2018 Pratica n. PS0054000 in atti dal 16/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 17132.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2013.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>105,71 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>€. 223.384,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 223.384,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare si presenta ancora non ultimata e in corso di costruzione, è libero e le chiavi sono



in possesso del Custode Giudiziario.

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

L'ipoteca volontaria iscritta il 26 novembre 2009 ai numeri 4147/15943 è stata cancellata con comunicazione n. 1041 del 24 maggio 2011.

##### **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 30/03/2011 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 115222/22885 di repertorio, registrata il 01/04/2011 ai nn. 874/3973, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Giuseppe Mancini di Urbania in data 30 marzo 2011, numero 115222/22885 di repertorio.

Importo ipoteca: 9000000.

Importo capitale: 4500000.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a fg. 141 part. 2131 nat. B/1 mq. 8471 piano S2-S1-T-1-2.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti: n. 442 del 24/03/2014 (restrizione di beni) n. 562 del 09/04/2014 (restrizione di beni) n. 628 del 28/04/2014 (restrizione di beni) n. 1064 del 13/07/2015 (restrizione di beni) n. 1185 del 27/07/2015 (restrizione di beni) n. 1451 del 15/09/2015 (restrizione di beni) n. 1489 del 04/07/2018 (quietanza e conferma) n. 1490 del 04/07/2018 (restrizione di beni) n. 1247 del 29/05/2019 (restrizione di beni) n. 1698 del 10/07/2019 (restrizione di beni) n. 1740 del 23/07/2019 (restrizione di beni) n. 2137 del 14/10/2019 (restrizione di beni) n. 649 del 21/04/2023 (restrizione di beni) Gli annotamenti sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di certificazione.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/02/2021 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 100 di repertorio, registrata il 02/03/2021 ai nn. 371/2994, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro in data 11 febbraio 2021, numero 100 di repertorio.

Importo ipoteca: 32000.

Importo capitale: 24175,19.

La formalità è riferita solamente a NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 14 nat. A/2 vani 5.0 Via de' Martinozzi; NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 15 nat. A/2 vani 3.0 Via de' Martinozzi; NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 34 nat. C/6 mq. 11 Via de' Martinozzi..

A margine della stessa risultano trascritto il seguente annotamento: n. 655 del 24/04/2023 (restrizione di beni) – altri beni



*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Pesaro in data 10 febbraio 2024, numero 321 di repertorio.

La formalità è riferita solamente a Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di FANO (PU) NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 14 nat. A/2 vani 5.0 piano 3-4-5 Via de' Martinozzi n. 2 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 15 nat. A/2 vani 3.0 piano 3-4-5 Via de' Martinozzi n. 2 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 16 nat. F/3 (in costruzione) piano T Via Nolfi n. 35 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 17 nat. F/3 (in costruzione) piano T Via de' Martinozzi n. 2 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 34 nat. C/6 mq. 11 piano T Via de' Martinozzi n. 2 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 40 nat. F/1 (area urbana) mq. 84 piano T Via Nolfi n. 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:	<b>€. 1.519,84</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>€. 4.747,60</b>
Millesimi condominiali:	<b>122,62</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 30/03/2011), con atto stipulato il 30/03/2011 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 115221/22884 di repertorio, trascritto il 01/04/2011 a Pesaro ai nn. 2267/3972.

Il titolo è riferito solamente a NCEU fg. 141 part. 2131 nat. B/1 mq. 8471 piano S2-S1-T-1-2.

LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A PERFETTA CONOSCENZA DI TUTTE LE CLAUSOLE CONTENUTE NELLA CONVENZIONE STIPULATA DALLA SOCIETA' VENDITRICE CON IL COMUNE DI FANO, PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO, CON ATTO A ROGITO NOTAIO DE MARTINO IN DATA 14 DICEMBRE 2010, REPERTORIO N. 108106/30064, REGISTRATO A FANO IN DATA 22 DICEMBRE 2010 AL N.8717 SERIE 1T E TRASCRITTO A PESARO IN DATA 23 DICEMBRE 2010 AL N. 9072 DEL REG.PART., ACCETTANDONE I RELATIVI EFFETTI FORMALI E SOSTANZIALI. SI E' RINUNCIATO ALL'IPOTECA LEGALE.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Titoli ultraventennali (antecedenti al 2 gennaio 1975) ( fino al 10/06/2009), con atto stipulato il 18/11/2009 a firma di notaio Alfredo De Martino ai nn. 5218/3870 di repertorio, trascritto il 26/11/2009 a Pesaro ai nn. 8371/15942.

Il titolo è riferito solamente a Intera piena proprietà sull'immobile in comune di FANO (PU) censito



al NCEU fg. 141 part. 2131 nat. B/1.  
[REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 10/06/2009 fino al 30/03/2011), con atto stipulato il 18/11/2009 a firma di notaio Alfredo De Martino ai nn. 5218/3870 di repertorio, trascritto il 26/11/2009 a Pesaro ai nn. 8371/15942.

Il titolo è riferito solamente a Intera piena proprietà sull'immobile in comune di FANO (PU) censito al NCEU fg. 141 part. 2131 nat. B/1.  
[REDACTED]

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

Il Permesso di Costruire n. 424/2011 deriva dalla volturazione del Permesso di Costruire n. 1452/2010 del 08/04/2011.

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

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **424/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI N. 2 NEGOZI e n. 17 ALLOGGI - COMPARTO MAESTRE PIE VENERINE - COMPARTO ST1\_P14 - PRIMA FASE ESECUZIONE EDIFICIO IN C.A., rilasciata il 08/04/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

PERMESSO DI COSTRUIRE VOLTURATO DAL N. 1452/10 DEL 08/04/2011

VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1452/2010 VOLTURATO CON P.C. N. 424/2011 DEL 08/04/2011 N. **1296/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 24/09/2013 con il n. 2013/67835 di protocollo, rilasciata il 20/12/2013, agibilità **non ancora rilasciata**

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **Conformità urbanistica**

In data 23/12/2010 viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 1452/2010 relativo al progetto per "RISTRUTTURAZIONE DI N. 2 NEGOZI e n. 17 ALLOGGI VIA NOLFI E VIA DE MARTINOZZI";

In data 08/04/2011 viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 424/2011 (VOLTURAZIONE DEL P.C. N. 1452/2010);

In data 15/07/2011 viene presentata la Comunicazione Inizio Lavori Strutturale;

In data 20/12/2013 viene rilasciata la Variante al P.C. n. 424/2011.

### **STRUTTURE**

in data 18/05/2011 è stata protocollata la Denuncia dei lavori registrata al n. 0628/11 cod. NIQ ed in data 27/10/2011 è stata protocollata la Denuncia di variante dei lavori registrata al n. 1530/11 cod. VNIQEM628/11.

In data 12/12/2013 è stata protocollata la Denuncia di Variante ai Lavori registrata al n. 1817/2013 cod. VNIQEM625/11-1530/11.

In data 21/02/2014 è stato protocollato al n. 12676 il certificato di collaudo statico e di conformità a firma del collaudatore Ing. Francesco Bodini.



**Conformità impiantistica**

Si fa notare che gli appartamenti internamente sono ancora in corso di costruzione; anche gli impianti sono ancora da ultimare. Alla fine dei lavori occorrerà sicuramente un intervento di manutenzione generale per la rimessa in funzione degli stessi.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel corso del rilievo è emerso che la superficie dei soppalchi realizzata supera quella massima autorizzata dal Permesso di Costruire n. 1296/2013. Dato il sistema costruttivo adottato per la realizzazione della superficie soppalcata, tale difformità non può essere sanata tramite demolizione, in quanto comporterebbe un pregiudizio per la parte conforme all'autorizzazione. Sulla base dell'34 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2021, deve essere applicata una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire. Il costo di produzione è stato calcolato pari a €/mq 1.375,00, pertanto la sanzione pari al triplo del costo di produzione è pari a €/mq 4.125,00. Per determinare l'importo complessivo della sanzione per la regolarizzazione della difformità, il valore di €/mq 4.125,00 è stato moltiplicato per la superficie realizzata in difformità. (normativa di riferimento: art. 34 comma 2 D.P.R. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima dei costi di fiscalizzazione degli abusi (superfici soppalcate 3 mq):  $4.125,00 \text{ €/mq} \times 3 \text{ mq} = 12.375,00 \text{ €}$ .

Si procede alla fiscalizzazione dell'abuso commesso.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state realizzate alcune tramezzature presenti nell'elaborato catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima dei costi di regolarizzazione catastale per il lotto in questione, comprensivi di spese tecniche e catastali: €800,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FANO VIA DE MARTINOZZI 2/A, QUARTIERE CENTRO STORICO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FANO VIA DE MARTINOZZI 2/A, quartiere CENTRO STORICO, della



superficie commerciale di **105,71** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento sito a FANO in Via de Martinozzi n. 2/A posto al terzo piano fuori terra, della superficie commerciale di **105,71 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

Trattasi di un appartamento che si sviluppa per n. 3 piani fuori terra e che fa parte di un fabbricato realizzato negli anni tra il 1948 e il 1951.

### Descrizione generale del fabbricato

Dopo che un bombardamento aereo nel 1944 aveva raso al suolo l'ex Palazzo Uffreducci che le Maestre Pie avevano trasformato pochi decenni prima (1914) nel complesso scolastico e convitto Miramare, le Suore si attivarono per la ricostruzione e l'ing. Antonio Travostini fu incaricato di progettare il nuovo edificio, più ampio di quello precedente. Il 4 novembre 1951 fu inaugurato il nuovo complesso scolastico, così come lo vediamo oggi.

L'edificio occupa la quasi totalità dell'isolato compreso tra via Montevecchio, via Nolfi e le Mura Malatestiane; è costituito da due corpi di fabbrica tra loro perpendicolari che s'innestano sull'ampio atrio, volume d'angolo tra via Nolfi e via Montevecchio. Conclude il complesso scolastico il volume della palestra/cappella su via Dè Martinozzi, in arretrato e perpendicolare all'ala su via Nolfi. La composizione della facciata è caratterizzata da tre ampie aperture a tutta altezza.

La ristrutturazione del blocco che si affaccia su Via de Martinozzi ha comportato la demolizione del solaio di piano e della copertura esistente, mantenendo le murature perimetrali esterne. Al suo interno è stata realizzata una struttura intelaiata composta da un piano interrato e tre piani fuori terra e ricostruzione del solaio di copertura con travi in acciaio HEA 340 e HEA 180 con sovrastante tavolato ligneo dello spessore di cm 10 poggiante sulle travi principali tramite angolari metallici. Il locale accessorio posto all'ultimo piano della costruzione è stato ricostruito (attualmente non completato) e la copertura è stata realizzata con travi principali in acciaio HEA 120 poggianti su pilastri anch'essi in acciaio HEA 120.

Relativamente all'intervento eseguito sul blocco che si affaccia su Via Nolfi e nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, sono stati mantenuti i solai esistenti e al posto dell'ultimo solaio corrispondente al quinto livello previsto in cls, è stato realizzato un soppalco ligneo. In particolare:

- Al Piano Interrato è stata realizzata un'autorimessa e cantinette;
- Al Primo Livello (seminterrato) era prevista la realizzazione di attività commerciali, al momento non completate e oggetto di perizia (Lotto 3 e Lotto 4);
- Al Secondo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Terzo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Quarto livello sono stati realizzati n. 3 alloggi su lato di Via Nolfi, dei quali due sono oggetto del presente elaborato peritale (Lotto 1 e Lotto 2) e sul lato di Via de Martinozzi sono stati realizzati n. 3 soppalchi;

Al Quinto livello, sul lato di Via Nolfi, sono stati realizzati n. 3 soppalchi.

La scelta di mantenere inalterate le quote dei solai ha determinato la necessità di mantenere invariate anche la posizione delle sei finestre singole presenti sulla facciata dell'edificio su Via Nolfi.

### SUDDIVISIONE IN LOTTI

Ai fini della vendita, i beni oggetto di pignoramento relativi a questa procedura sono stati suddivisi in lotti nel seguente modo:

**LOTTO 1** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 14;

**LOTTO 2** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 15;



**LOTTO 3** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via Nolfi n. 35 posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 16 + Area Urbana sita a Fano (PU) in Via Nolfi e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 40;

**LOTTO 4** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 17;

**LOTTO 5** – Posto auto scoperto sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 34.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, interno SUB. 14, scala A, ha un'altezza interna di 3,5 (altezza media). Identificazione catastale:

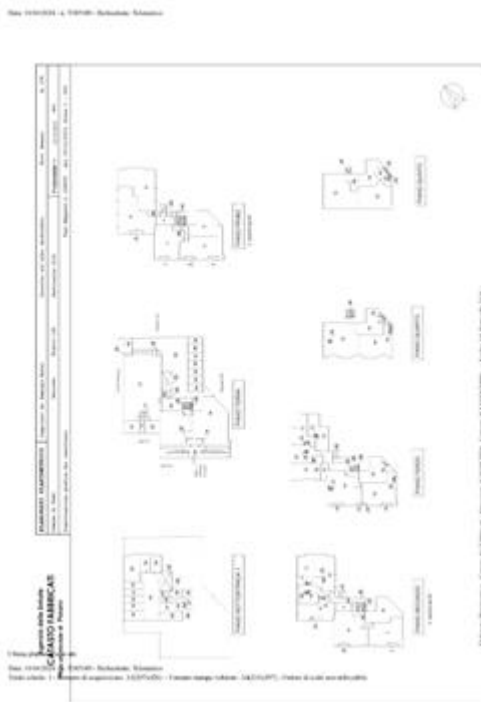
- foglio 141 particella 2131 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 542,28 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/07/2018 Pratica n. PS0054000 in atti dal 16/07/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 17132.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2013.

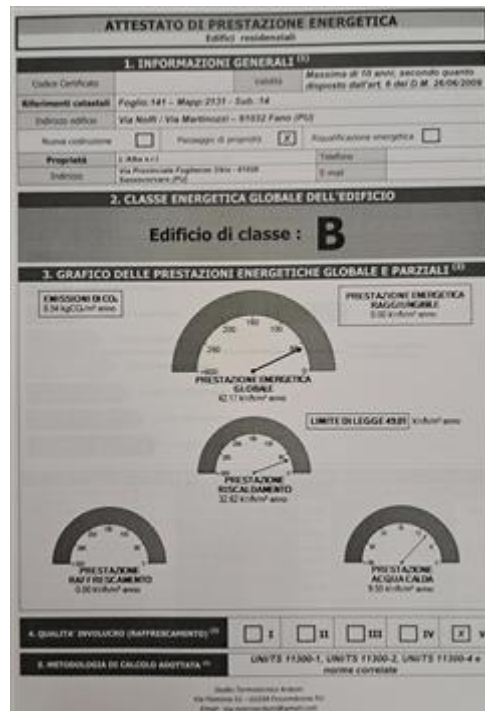


ESTRATTO DI MAPPA IMMOBILE





ELABORATO PLANIMETRICO



ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA - SUB\_14

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Museo Civico "Palazzo Maletestiano", assessorato urbanistica, ). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Appartamento situato in prestigioso edificio sito nel cuore del Centro Storico di Fano.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:



panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

ottimo ★★★★★★★★  
 buono ★★☆☆☆☆★★  
 buono ★★☆☆☆☆★★  
 buono ★★☆☆☆☆★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Comune di Fano F. 141 part. 2131 sub. 14)**

L'appartamento oggetto del presente elaborato peritale è sito al piano Terzo fuori terra ed è composto da un piano abitabile, un piano superiore soppalcato che insiste su quello sottostante ed un ulteriore locale accessorio ad piano superiore. Inoltre, al Piano Terzo, sono presenti n. 2 balconi che si affacciano su Via Nolfi.

Attualmente non è stato completato e presenta alcune difformità rispetto al progetto autorizzato. In particolare, il piano soppalcato posto al Piano Quarto presenta una superficie maggiore di quella autorizzata con il Permesso di Costruire n. 1296/2013.



01.INGRESSO - SUB\_14



02.INTERNO P.3 - SUB\_14





03. P.4 (SOPPALCO) - SUB\_14



04.INTERNO P.4 (SOPPALCO) - SUB\_14



05.LOCALE ACCESSORIO P.5 (SOPPALCO) - SUB\_14



06.INTERNO LOCALE ACCESSORIO P.5 - SUB\_14

CLASSE ENERGETICA:



[42,17 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

CONSISTENZA:

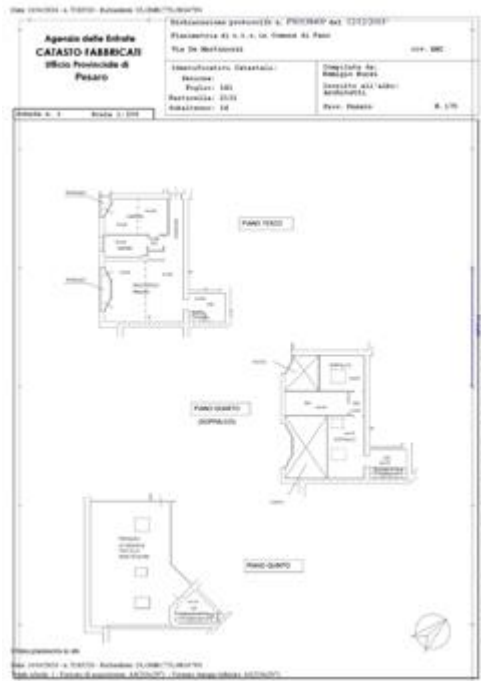
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio piano Terzo	88,10	x	100 %	=	88,10
Balconi piano Terzo	4,59	x	30 %	=	1,38
Soppalchi piano Quarto (non abitabili)	26,25	x	50 %	=	13,13



Superfici Servizio non abitabili piano Quarto	16,64	x	15 %	=	2,50
Superfici Servizio non abitabili piano Quinto	4,09	x	15 %	=	0,61
<b>Totale:</b>	<b>139,67</b>				<b>105,71</b>



PLANIMETRIA CATASTALE - SUB\_14

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/02/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 281/2015

Descrizione: appartamento, cantine e scoperto esclusivo. Composto da ingresso, corridoio, cucina abitabile separata dal soggiorno, primo bagno padronale, un secondo bagno cieco adiacente il primo, camera da letto singola, un vano non destinabile a camera, due grandi camere da letto matrimoniali e un profondo corridoio. Al piano interrato si trovano un piccolo ripostiglio e un locale lavanderia con installata la caldaia di tutto l'edificio. Completano la proprietà una cantina di mq. Comm. 25,00 ed uno scoperto esclusivo di mq. Comm. 1,60., 1



Indirizzo: Via Mura Malatestiane, 7 Fano, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 317.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 423.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 423.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 43.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/02/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 98/2018

Descrizione: Intera proprietà di appartamento nonché posto auto scoperto della superficie commerciale di mq 3,75. Trattasi di appartamento di superficie commerciale di mq 51,18 circa, posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale con accesso al terrazzo esclusivo e bagno; completa l'unità immobiliare un posto auto scoperto delle dimensioni pari a 2,5 x 5 metri. , 1

Indirizzo: Via Gentile da Fabriano, 45/B Fano, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 109.645,40 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 88.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 128.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/11/2020

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 93/2019

Descrizione: Unità abitativa sito in Fano via Nolfi n. 74, quartiere centro storico, della superficie commerciale di 333,28 mq, posto all'interno di un edificio di 4 piani fuori terra e uno interrato, composta da due appartamenti, ubicati rispettivamente al secondo e terzo piano, collegati da scala interna e ascensore esclusivo. , 1

Indirizzo: via Nolfi n. 74 Fano, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 785.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 721.837,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 722.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 161.00 m

Numero Tentativi: 1

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

### **LOTTO 1**

L'appartamento in questione internamente non è mai stato ultimato ed è ancora in fase di



costruzione. Il metodo di stima maggiormente affidabile laddove sia possibile ottenere utili dati di confronto (comparabili), secondo gli IVS, è il **Market Comparison Approach (MCA)**. L'applicazione di tale metodo richiede almeno un numero minimo di tre comparabili certi.

### **Beni trasformati (completati)**

L'aspetto economico del bene (a lavori ultimati) da valutare che interessa la presente valutazione è "il più probabile valore di mercato" la cui determinazione viene eseguita con il metodo della "stima sintetico comparativa". La valutazione tiene conto della consistenza, della vetustà, ubicazione, caratteristiche igieniche ed estetiche, destinazione, grado di commerciabilità del bene, condizioni intrinseche ed estrinseche nonché l'attuale andamento del mercato immobiliare fortemente condizionato dallo stato di fermo generale. La stima commerciale dei beni in oggetto è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadrato di superficie commerciale equivalente e la consistenza è determinata secondo le consuetudini del mercato locale.

La superficie commerciale che scaturisce dal progetto (D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138) è stimata pari a circa 105,71 mq.

A seguito di precise indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari di zona, dopo aver esaminato con attenzione gli attuali prezzi di contrattazione di immobili simili nelle vicinanze e analizzando sia il borsino immobiliare OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, riferito al primo semestre 2023 per il Comune di Fano, che l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) si può affermare che:

- il borsino immobiliare OMI per il secondo semestre 2023, in zona Centrale/CENTRO STORICO ENTRO LE MURA per abitazioni civili in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di €/mq 1.700,00 a un massimo di €/mq 2.350,00 di superficie commerciale lorda;
- l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) per la zona 12 Don Gentili indica per le abitazioni nuove o ristrutturate (da anni 0 a 15) un valore di mercato da un minimo di €/mq 2.700,00 ad un massimo di €/mq 3.600,00 di superficie commerciale;
- l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) per la zona 12 Don Gentili indica per le abitazioni in buono stato abitabili (da anni 15 a 35) un valore di mercato da un minimo di €/mq 1.700,00 ad un massimo di €/mq 2.500,00 di superficie commerciale;
- i prezzi di contrattazione, in questo momento, sono molto instabili e possono subire repentine variazioni nell'arco di poco tempo.

Considerata la tipologia edilizia in questione e l'anno di costruzione (2013) si ritiene equo e congruo utilizzare ai fini della stima dei beni trasformati (completati), il valore di **€/mq 2.900,00** per mq di superficie commerciale.

### **Costi di trasformazione (completamento lavori interni)**

Premesso che:

- per completare internamente l'appartamento mancano ancora i pavimenti, i rivestimenti, i battiscopa, alcune parti terminali degli impianti, i sanitari, le tinteggiature, le porte interne;
- sono presenti infiltrazioni provenienti dai lucerna posti sulla copertura e dal vano tecnico posto al piano Quinto a causa dall'assenza di infissi;



si stima un costo di costruzione per il completamento delle opere interne e per le riparazioni locali relative al lotto in questione, comprensivo di spese generali, utili d'impresa e spese progettuali, pari a **€ 70.000,00**.

Inoltre, sono state rilevate difformità nelle superfici di soppalchi autorizzati per cui si procederà alla fiscalizzazione dell'abuso, calcolato sulla superficie utile aggiuntiva, pari in questo caso a circa 3 mq. Infatti il sistema costruttivo adottato per la realizzazione della superficie soppalcata non consente l'eliminazione di tale difformità tramite demolizione, in quanto comporterebbe un pregiudizio per la parte conforme all'autorizzazione.

L'articolo 34 comma 2 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/01 definisce le modalità di calcolo della sanzione pecuniaria, e lo fa rinviando alla Legge 392/1978 sull'equo canone.

Il costo della fiscalizzazione degli abusi si può quantificare considerando:

- Superficie da sanare: 3,00 m<sup>2</sup>
- Costo di produzione unitario: 1.375 €/m<sup>2</sup>
- Fattore di sanzione Comune di Fano: 3 (triplo del costo di produzione)
- TOTALE: 3,00 m<sup>2</sup> x 1.375,00 €/m<sup>2</sup> x 3 = **€ 12.375,00**.

Per il completamento dei lavori e l'esecuzione delle opere di ripristino occorrerà presentare la richiesta di un titolo edilizio al Comune di Fano.

Inoltre, sarà necessario procedere ad un nuovo accatastamento, le cui spese sono quantificabili in **€ 800,00**.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,71 x 2.900,00 = **306.559,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi di trasformazione (completamento lavori interni)	-70.000,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 236.559,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 236.559,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	105,71	0,00	236.559,00	236.559,00



236.559,00 €

236.559,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.175,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 223.384,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 223.384,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2024

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a FANO VIA DE MARTINOZZI 2/A, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **76,61** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento sito a FANO in Via de Martinozzi n. 2/A posto al terzo piano fuori terra, della superficie commerciale di **76,61 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

Trattasi di un appartamento che si sviluppa per n. 3 piani fuori terra e che fa parte di un fabbricato realizzato negli anni tra il 1948 e il 1951.

#### Descrizione generale del fabbricato

Dopo che un bombardamento aereo nel 1944 aveva raso al suolo l'ex Palazzo Uffreducci che le Maestre Pie avevano trasformato pochi decenni prima (1914) nel complesso scolastico e convitto Miramare, le le Suore si attivarono per la ricostruzione e l'ing. Antonio Travostini fu incaricato di progettare il nuovo edificio, più ampio di quello precedente. Il 4 novembre 1951 fu inaugurato il nuovo complesso scolastico, così come lo vediamo oggi.

L'edificio occupa la quasi totalità dell'isolato compreso tra via Montevecchio, via Nolfi e le Mura Malatestiane; è costituito da due corpi di fabbrica tra loro perpendicolari che s'innestano sull'ampio atrio, volume d'angolo tra via Nolfi e via Montevecchio. Conclude il complesso scolastico il volume della palestra/cappella su via Dè Martinozzi, in arretrato e perpendicolare all'ala su via Nolfi. La composizione della facciata è caratterizzata da tre ampie aperture a tutta altezza.

La ristrutturazione del blocco che si affaccia su Via de Martinozzi ha comportato la demolizione del solaio di piano e della copertura esistente, mantenendo le murature perimetrali esterne. Al suo interno è stata realizzata una struttura intelaiata composta da un piano interrato e tre piani fuori terra e ricostruzione del solaio di copertura con travi in acciaio HEA 340 e HEA 180 con sovrastante tavolato ligneo dello spessore di cm 10 poggianti sulle travi principali tramite angolari metallici. Il locale accessorio posto all'ultimo piano della costruzione è stato ricostruito (attualmente non completato) e la copertura è stata realizzata con travi principali in acciaio HEA 120 poggianti su pilastri anch'essi in acciaio HEA 120.

Relativamente all'intervento eseguito sul blocco che si affaccia su Via Nolfi e nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, sono stati mantenuti i solai esistenti e al posto dell'ultimo solaio corrispondente al quinto livello previsto in cls, è stato realizzato un soppalco ligneo. In particolare:

- Al Piano Interrato è stata realizzata un'autorimessa e cantinette;
- Al Primo Livello (seminterrato) era prevista la realizzazione di attività commerciali, al momento non completate e oggetto di perizia (Lotto 3 e Lotto 4);
- Al Secondo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Terzo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Quarto livello sono stati realizzati n. 3 alloggi su lato di Via Nolfi, dei quali due sono oggetto del presente elaborato peritale (Lotto 1 e Lotto 2) e sul lato di Via de Martinozzi sono stati realizzati n. 3



soppalchi;

Al Quinto livello, sul lato di Via Nolfi, sono stati reaizzati n. 3 soppalchi.

La scelta di mantenere inalterate le quote dei solai ha determinato la necessità di mantenere invariate anche la posizione delle sei finestre singole presenti sulla facciata dell'edificio su Via Nolfi.

### **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Ai fini della vendita, i beni oggetto di pignoramento relativi a questa procedura sono stati suddivisi in lotti nel seguente modo:

**LOTTO 1** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 14;

**LOTTO 2** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 15;

**LOTTO 3** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via Nolfi n. 35 posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 16 + Area Urbana sita a Fano (PU) in Via Nolfi e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 40;

**LOTTO 4** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 17;

**LOTTO 5** – Posto auto scoperto sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 34.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, interno SUB. 15, scala A, ha un'altezza interna di 3,5 (altezza media). Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 2131 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 325,37 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/05/2021 Pratica n. PS0026670 in atti dal 21/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11124.1/2021)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2013.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>76,61 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>€. 151.619,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 151.619,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare si presenta ancora non ultimata e in corso di costruzione, è libero e le chiavi sono in possesso del Custode Giudiziario.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ipoteca volontaria iscritta il 26 novembre 2009 ai numeri 4147/15943 è stata cancellata con comunicazione n. 1041 del 24 maggio 2011.

### 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 30/03/2011 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 115222/22885 di repertorio, registrata il 01/04/2011 ai nn. 874/3973, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Giuseppe Mancini di Urbania in data 30 marzo 2011, numero 115222/22885 di repertorio.

Importo ipoteca: 9000000.

Importo capitale: 4500000.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a fg. 141 part. 2131 nat. B/1 mq. 8471 piano S2-S1-T-1-2.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti: n. 442 del 24/03/2014 (restrizione di beni) n. 562 del 09/04/2014 (restrizione di beni) n. 628 del 28/04/2014 (restrizione di beni) n. 1064 del 13/07/2015 (restrizione di beni) n. 1185 del 27/07/2015 (restrizione di beni) n. 1451 del 15/09/2015 (restrizione di beni) n. 1489 del 04/07/2018 (quietanza e conferma) n. 1490 del 04/07/2018 (restrizione di beni) n. 1247 del 29/05/2019 (restrizione di beni) n. 1698 del 10/07/2019 (restrizione di beni) n. 1740 del 23/07/2019 (restrizione di beni) n. 2137 del 14/10/2019 (restrizione di beni) n. 649 del 21/04/2023 (restrizione di beni) Gli annotamenti sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di certificazione.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/02/2021 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 100 di repertorio, registrata il 02/03/2021 ai nn. 371/2994, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro in data 11 febbraio 2021, numero 100 di repertorio.

Importo ipoteca: 32000.

Importo capitale: 24175,19.

La formalità è riferita solamente a NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 14 nat. A/2 vani 5.0 Via de' Martinozzi; NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 15 nat. A/2 vani 3.0 Via de' Martinozzi; NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 34 nat. C/6 mq. 11 Via de' Martinozzi..

A margine della stessa risultano trascritto il seguente annotamento: n. 655 del 24/04/2023 (restrizione di beni) – altri beni

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

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,





\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 10/06/2009 fino al 30/03/2011), con atto stipulato il 18/11/2009 a firma di notaio Alfredo De Martino ai nn. 5218/3870 di repertorio, trascritto il 26/11/2009 a Pesaro ai nn. 8371/15942.

Il titolo è riferito solamente a Intera piena proprietà sull'immobile in comune di FANO (PU) censito al NCEU fg. 141 part. 2131 nat. B/1.

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

Il Permesso di Costruire n. 424/2011 deriva dalla volturazione del Permesso di Costruire n. 1452/2010.

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

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **424/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI N. 2 NEGOZI e n. 17 ALLOGGI - COMPARTO MAESTRE PIE VENERINE - COMPARTO ST1\_P14 - PRIMA FASE ESECUZIONE EDIFICIO IN C.A., rilasciata il 08/04/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

PERMESSO DI COSTRUIRE VOLTURATO DAL N. 1452/10 DEL 08/04/2011

VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1452/2010 VOLTURATO CON P.C. N. 424/2011 DEL 08/04/2011 N. **1296/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 24/09/2013 con il n. 2013/67835 di protocollo, rilasciata il 20/12/2013, agibilità **non ancora rilasciata**

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **Conformità urbanistica**

In data 23/12/2010 viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 1452/2010 relativo al progetto per "RISTRUTTURAZIONE DI N. 2 NEGOZI e n. 17 ALLOGGI VIA NOLFI E VIA DE MARTINOZZI";

In data 08/04/2011 viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 424/2011 (VOLTURAZIONE DEL P.C. N. 1452/2010);

In data 15/07/2011 viene presentata la Comunicazione Inizio Lavori Strutturale;

In data 20/12/2013 viene rilasciata la Variante al P.C. n. 424/2011.

### **STRUTTURE**

in data 18/05/2011 è stata protocollata la Denuncia dei lavori registrata al n. 0628/11 cod. NIQ ed in data 27/10/2011 è stata protocollata la Denuncia di variante dei lavori registrata al n. 1530/11 cod. VNIQEM628/11.

In data 12/12/2013 è stata protocollata la Denuncia di Variante ai Lavori registrata al n. 1817/2013 cod. VNIQEM625/11-1530/11.

In data 21/02/2014 è stato protocollato al n. 12676 il certificato di collaudo statico e di conformità a firma del collaudatore Ing. Francesco Bodini.

### **Conformità impiantistica**

Si fa notare che gli appartamenti internamente sono ancora in corso di costruzione; anche gli impianti sono ancora da ultimare. Alla fine dei lavori occorrerà sicuramente un intervento di manutenzione



generale per la rimessa in funzione degli stessi.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel corso del rilievo è emerso che la superficie dei soppalchi realizzata supera quella massima autorizzata dal Permesso di Costruire n. 1296/2013. Dato il sistema costruttivo adottato per la realizzazione della superficie soppalcata, tale difformità non può essere sanata tramite demolizione, in quanto comporterebbe un pregiudizio per la parte conforme all'autorizzazione. Sulla base dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2021, deve essere applicata una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire. Il costo di produzione è stato calcolato pari a €/mq 1.375,00, pertanto la sanzione pari al triplo del costo di produzione è pari a €/mq 4.125,00. Per determinare l'importo complessivo della sanzione per la regolarizzazione della difformità, il valore di €/mq 4.125,00 è stato moltiplicato per la superficie realizzata in difformità. (normativa di riferimento: art. 34 del D.P.R. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima dei costi di fiscalizzazione degli abusi (superfici soppalcate 6 mq):  $4.125,00 \text{ €/mq} \times 6 \text{ mq} = 24.750,00$ ; €24.750,00

Si procede alla fiscalizzazione dell'abuso commesso.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state realizzate alcune tramezzature presenti nell'elaborato catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima dei costi di regolarizzazione catastale per il lotto in questione, comprensivi di spese tecniche e catastali: €800,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN FANO VIA DE MARTINOZZI 2/A, QUARTIERE CENTRO STORICO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FANO VIA DE MARTINOZZI 2/A, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **76,61** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento sito a FANO in Via de Martinozzi n. 2/A posto al terzo piano fuori terra, della



superficie commerciale di **76,61 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà di "L'ALBA S.R.L. (CF: 02276220411)" con sede in SASSOCORVARO (PU).

Trattasi di un appartamento che si sviluppa per n. 3 piani fuori terra e che fa parte di un fabbricato realizzato negli anni tra il 1948 e il 1951.

### **Descrizione generale del fabbricato**

Dopo che un bombardamento aereo nel 1944 aveva raso al suolo l'ex Palazzo Uffreducci che le Maestre Pie avevano trasformato pochi decenni prima (1914) nel complesso scolastico e convitto Miramare, le le Suore si attivarono per la ricostruzione e l'ing. Antonio Travostini fu incaricato di progettare il nuovo edificio, più ampio di quello precedente. Il 4 novembre 1951 fu inaugurato il nuovo complesso scolastico, così come lo vediamo oggi.

L'edificio occupa la quasi totalità dell'isolato compreso tra via Montevecchio, via Nolfi e le Mura Malatestiane; è costituito da due corpi di fabbrica tra loro perpendicolari che s'innestano sull'ampio atrio, volume d'angolo tra via Nolfi e via Montevecchio. Conclude il complesso scolastico il volume della palestra/cappella su via Dè Martinozzi, in arretrato e perpendicolare all'ala su via Nolfi. La composizione della facciata è caratterizzata da tre ampie aperture a tutta altezza.

La ristrutturazione del blocco che si affaccia su Via de Martinozzi ha comportato la demolizione del solaio di piano e della copertura esistente, mantenendo le murature perimetrali esterne. Al suo interno è stata realizzata una struttura intelaiata composta da un piano interrato e tre piani fuori terra e ricostruzione del solaio di copertura con travi in acciaio HEA 340 e HEA 180 con sovrastante tavolato ligneo dello spessore di cm 10 poggiante sulle travi principali tramite angolari metallici. Il locale accessorio posto all'ultimo piano della costruzione è stato ricostruito (attualmente non completato) e la copertura è stata realizzata con travi principali in acciaio HEA 120 poggianti su pilastri anch'essi in acciaio HEA 120.

Relativamente all'intervento eseguito sul blocco che si affaccia su Via Nolfi e nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, sono stati mantenuti i solai esistenti e al posto dell'ultimo solaio corrispondente al quinto livello previsto in cls, è stato realizzato un soppalco ligneo. In particolare:

- Al Piano Interrato è stata realizzata un'autorimessa e cantinette;
- Al Primo Livello (seminterrato) era prevista la realizzazione di attività commerciali, al momento non completate e oggetto di perizia (Lotto 3 e Lotto 4);
- Al Secondo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Terzo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Quarto livello sono stati realizzati n. 3 alloggi su lato di Via Nolfi, dei quali due sono oggetto del presente elaborato peritale (Lotto 1 e Lotto 2) e sul lato di Via de Martinozzi sono stati realizzati n. 3 soppalchi;

Al Quinto livello, sul lato di Via Nolfi, sono stati realizzati n. 3 soppalchi.

La scelta di mantenere inalterate le quote dei solai ha determinato la necessità di mantenere invariate anche la posizione delle sei finestre singole presenti sulla facciata dell'edificio su Via Nolfi.

### **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Ai fini della vendita, i beni oggetto di pignoramento relativi a questa procedura sono stati suddivisi in lotti nel seguente modo:

**LOTTO 1** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 14;

**LOTTO 2** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 15;

**LOTTO 3** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via Nolfi n. 35 posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 16 + Area Urbana sita a Fano (PU) in Via Nolfi e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 40;



**LOTTO 4** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.lla n. 2131 Sub. n. 17;

**LOTTO 5** – Posto auto scoperto sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.lla n. 2131 Sub. n. 34.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO, interno SUB. 15, scala A, ha un'altezza interna di 3,5 (altezza media). Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 2131 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 325,37 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/05/2021 Pratica n. PS0026670 in atti dal 21/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11124.1/2021)

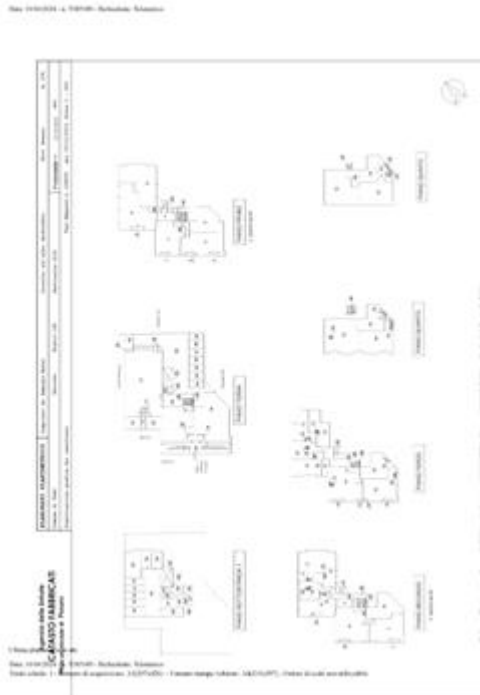
L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2013.



ESTRATTO DI MAPPA IMMOBILE



PIANO ATTUATIVO COMPARTO ST1\_P14



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (edifici residenziali)	
<b>1. INFORMAZIONI GENERALI</b>	
Colore Certificato	Verde
Validità: Massimo di 10 anni, secondo quanto disposto dall'art. 6 del D.M. 26/05/2008.	
Edificio catastale	Foglio 141 - Mapp. 2131 - Sub. 15
Indirizzo edificio	Via Noè / Via Martinozzi - 61032 Fano (PU)
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/> Perseguo il progetto <input checked="" type="checkbox"/> Inesistente <input type="checkbox"/> Inesistente
Progetto	L. Albi e P.
Indirizzo	Via Provinciale Fogliani 584 - 61028 Fano (PU)
<b>2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO</b>	
Edificio di classe : <b>B</b>	
<b>3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI</b>	
EMISSIONI DI CO <sub>2</sub> 8,74 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> anno	PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE 0,00 kWh/m <sup>2</sup> anno
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE 10,20 kWh/m <sup>2</sup> anno	
LIMITI DI LEGGE (L. 76)	
PRESTAZIONE RISCALDAMENTO 22,42 kWh/m <sup>2</sup> anno	PRESTAZIONE ACQUA CALDA 10,38 kWh/m <sup>2</sup> anno
PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO 0,00 kWh/m <sup>2</sup> anno	
<b>4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)</b>	
I II III IV V	
<b>5. METODOLOGIA DI CALCOLO ADOTTATA</b>	
UNITS F1300-1, UNITS F1300-2, UNITS F1300-4 e norme correlate	



ELABORATO PLANIMETRICO

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA - SUB\_15

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Museo Civico "Palazzo Maletestiano", assessorato urbanistica, ). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Appartamento situato in prestigioso edificio sito nel cuore del Centro Storico di Fano.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Comune di Fano F. 141 part. 2131 sub. 14)**

L'appartamento oggetto del presente elaborato peritale è sito al piano Terzo fuori terra ed è composto da un piano abitabile, un piano superiore soppalcato che insiste su quello sottostante ed un ulteriore locale accessorio ad piano superiore. Inoltre, al Piano Terzo, sono presenti n. 2 balconi che si affacciano su Via Nolfi.

Attualmente non è stato completato e presenta alcune difformità rispetto al progetto autorizzato. In particolare, il piano soppalcato posto al Piano Quarto presenta una superficie maggiore di quella autorizzata con il Permesso di Costruire n. 1296/2013.





01.INGRESSO-SUB\_15



02.INTERNO P.3 - SUB\_15



03. P.4 (SOPPALCO) - SUB\_15



04.INTERNO P.4 (SOPPALCO) - SUB\_15





05.INGRESSO ESTERNO LOCALE ACCESSORIO P.5  
(SOPPALCO) - SUB\_15



06.INTERNO LOCALE ACCESSORIO P.5 - SUB\_15

CLASSE ENERGETICA:



[43,20 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio piano Terzo	61,45	x	100 %	=	61,45
Soppalchi piano Quarto (non abitabili)	27,24	x	50 %	=	13,62
Superfici Servizio non abitabili piano Quarto	4,76	x	15 %	=	0,71
Superfici Servizio non abitabili piano Quinto	5,51	x	15 %	=	0,83
<b>Totale:</b>	<b>98,96</b>				<b>76,61</b>





COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/02/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 98/2018

Descrizione: Intera proprietà di appartamento nonché posto auto scoperto della superficie commerciale di mq 3,75. Trattasi di appartamento di superficie commerciale di mq 51,18 circa, posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale con accesso al terrazzo esclusivo e bagno; completa l'unità immobiliare un posto auto scoperto delle dimensioni pari a 2,5 x 5 metri. , 1

Indirizzo: Via Gentile da Fabriano, 45/B Fano, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 109.645,40 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 88.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 128.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/11/2020

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 93/2019

Descrizione: Unità abitativa sito in Fano via Nolfi n. 74, quartiere centro storico, della superficie commerciale di 333,28 mq, posto all'interno di un edificio di 4 piani fuori terra e uno interrato, composta da due appartamenti, ubicati rispettivamente al secondo e terzo piano, collegati da scala interna e ascensore esclusivo. , 1

Indirizzo: via Nolfi n. 74 Fano, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 785.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 721.837,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 722.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 161.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**LOTTO 2**

L'appartamento in questione internamente non è mai stato ultimato ed è ancora in fase di costruzione. Il metodo di stima maggiormente affidabile laddove sia possibile ottenere utili dati di confronto (comparabili), secondo gli IVS, è il **Market Comparison Approach (MCA)**. L'applicazione di tale metodo richiede almeno un numero minimo di tre comparabili certi.

**Beni trasformati (completati)**

L'aspetto economico del bene (a lavori ultimati) da valutare che interessa la presente valutazione è "il più probabile valore di mercato" la cui determinazione viene eseguita con il metodo della "stima sintetico comparativa". La valutazione tiene conto della consistenza, della vetustà, ubicazione, caratteristiche igieniche ed estetiche, destinazione, grado di commerciabilità del bene, condizioni intrinseche ed estrinseche nonché l'attuale



andamento del mercato immobiliare fortemente condizionato dallo stato di fermo generale. La stima commerciale dei beni in oggetto è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadrato di superficie commerciale equivalente e la consistenza è determinata secondo le consuetudini del mercato locale.

La superficie commerciale che scaturisce dal progetto (D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138) è stimata pari a circa 106,39 mq.

A seguito di precise indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari di zona, dopo aver esaminato con attenzione gli attuali prezzi di contrattazione di immobili simili nelle vicinanze e analizzando sia il borsino immobiliare OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, riferito al primo semestre 2023 per il Comune di Fano, che l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) si può affermare che:

il borsino immobiliare OMI per il secondo semestre 2023, in zona Centrale/CENTRO STORICO ENTRO LE MURA per abitazioni civili in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di €/mq 1.700,00 a un massimo di €/mq 2.350,00 di superficie commerciale lorda;

l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) per la zona 12 Don Gentili indica per le abitazioni nuove o ristrutturate (da anni 0 a 15) un valore di mercato da un minimo di €/mq 2.700,00 ad un massimo di €/mq 3.600,00 di superficie commerciale;

l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) per la zona 12 Don Gentili indica per le abitazioni in buono stato abitabili (da anni 15 a 35) un valore di mercato da un minimo di €/mq 1.700,00 ad un massimo di €/mq 2.500,00 di superficie commerciale;

i prezzi di contrattazione, in questo momento, sono molto instabili e possono subire repentine variazioni nell'arco di poco tempo.

Considerata la tipologia edilizia in questione e l'anno di costruzione (2013) si ritiene equo e congruo utilizzare ai fini della stima dei beni trasformati (completati), il valore di €/mq 2.900,00 per mq di superficie commerciale.

### **Costi di trasformazione (completamento lavori interni)**

Premesso che:

- per completare internamente l'appartamento mancano ancora i pavimenti, i rivestimenti, i battiscopa, alcune parti terminali degli impianti, i sanitari, le tinteggiature, le porte interne;
- sono presenti infiltrazioni provenienti dai lucerna posti sulla copertura e dal vano tecnico posto al piano Quinto a causa dall'assenza di infissi;

si stima un costo di costruzione per il completamento delle opere interne e per le riparazioni locali relative al lotto in questione, comprensivo di spese generali, utili d'impresa e spese progettuali, pari a **€ 45.000,00**.

Inoltre, sono state rilevate difformità nelle superfici di soppalchi autorizzati per cui si procederà alla fiscalizzazione dell'abuso, calcolato sulla superficie utile aggiuntiva, pari in questo caso a 6,00 mq

L'articolo 34 comma 2 del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/01 definisce le modalità di calcolo della sanzione pecuniaria, e lo fa rinviando alla Legge 392/1978 sull'equo canone.

Il costo della fiscalizzazione degli abusi si può quantificare considerando:



- Superficie da sanare: 6,00 m<sup>2</sup>
- Costo di produzione unitario: 1.375,00 €/m<sup>2</sup>
- Fattore di sanzione Comune di Fano: 3 (triplo del costo di produzione)
- TOTALE: 6,00 m<sup>2</sup> x 1.375,00 €/m<sup>2</sup> x 3 = **€ 24.750,00**

Per il completamento dei lavori e l'esecuzione delle opere di ripristino occorrerà presentare la richiesta di un titolo edilizio al Comune di Fano.

Inoltre, sarà necessario procedere ad un nuovo accatastamento, le cui spese sono quantificabili in **€ 800,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,61 x 2.900,00 = **222.169,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi di trasformazione (completamento lavori interni)	-45.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 177.169,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 177.169,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	76,61	0,00	177.169,00	177.169,00
				<b>177.169,00 €</b>	<b>177.169,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 25.550,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.619,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 151.619,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2024

## LOTTO 3

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

**A** negozio a FANO VIA NOLFI 35, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **294,68** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Area in corso di costruzione destinata a uso commerciale (sub. 16) avente una superficie di circa 253 mq e antistante area urbana (sub. 40) avente una superficie di circa 84 mq site a FANO in Via Nolfi 35 per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

#### Descrizione generale del fabbricato

Dopo che un bombardamento aereo nel 1944 aveva raso al suolo l'ex Palazzo Uffreducci che le Maestre Pie avevano trasformato pochi decenni prima (1914) nel complesso scolastico e convitto Miramare, le le Suore si attivarono per la ricostruzione e l'ing. Antonio Travostini fu incaricato di progettare il nuovo edificio, più ampio di quello precedente. Il 4 novembre 1951 fu inaugurato il nuovo complesso scolastico, così come lo vediamo oggi.

L'edificio occupa la quasi totalità dell'isolato compreso tra via Montevecchio, via Nolfi e le Mura Malatestiane; è costituito da due corpi di fabbrica tra loro perpendicolari che s'innestano sull'ampio atrio, volume d'angolo tra via Nolfi e via Montevecchio. Conclude il complesso scolastico il volume della palestra/cappella su via Dè Martinozzi, in arretrato e perpendicolare all'ala su via Nolfi. La composizione della facciata è caratterizzata da tre ampie aperture a tutta altezza.

La ristrutturazione del blocco che si affaccia su Via de Martinozzi ha comportato la demolizione del solaio di piano e della copertura esistente, mantenendo le murature perimetrali esterne. Al suo interno è stata realizzata una struttura intelaiata composta da un piano interrato e tre piani fuori terra e ricostruzione del solaio di copertura con travi in acciaio HEA 340 e HEA 180 con sovrastante tavolato ligneo dello spessore di cm 10 poggiante sulle travi principali tramite angolari metallici. Il locale accessorio posto all'ultimo piano della costruzione è stato ricostruito (attualmente non completato) e la copertura è stata realizzata con travi principali in acciaio HEA 120 poggianti su pilastri anch'essi in acciaio HEA 120.

Relativamente all'intervento eseguito sul blocco che si affaccia su Via Nolfi e nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, sono stati mantenuti i solai esistenti e al posto dell'ultimo solaio corrispondente al quinto livello previsto in cls, è stato realizzato un soppalco ligneo. In particolare:

- Al Piano Interrato è stata realizzata un'autorimessa e cantinette;
- Al Primo Livello (seminterrato) era prevista la realizzazione di due attività commerciali, al momento non completate e oggetto di perizia (Lotto 3 e Lotto 4);
- Al Secondo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Terzo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Quarto livello sono stati realizzati n. 3 alloggi su lato di Via Nolfi, dei quali due sono oggetto del presente elaborato peritale (Lotto 1 e Lotto 2) e sul lato di Via de Martinozzi sono stati realizzati n. 3 soppalchi;



Al Quinto livello, sul lato di Via Nolfi, sono stati realizzati n. 3 soppalchi.

La scelta di mantenere inalterate le quote dei solai ha determinato la necessità di mantenere invariate anche la posizione delle sei finestre singole presenti sulla facciata dell'edificio su Via Nolfi.

### **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Ai fini della vendita, i beni oggetto di pignoramento relativi a questa procedura sono stati suddivisi in lotti nel seguente modo:

**LOTTO 1** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinuzzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.III n. 2131 Sub. n. 14;

**LOTTO 2** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinuzzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.III n. 2131 Sub. n. 15;

**LOTTO 3** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via Nolfi n. 35 posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.III n. 2131 Sub. n. 16 + Area Urbana sita a Fano (PU) in Via Nolfi e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.III n. 2131 Sub. n. 40;

**LOTTO 4** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via De Martinuzzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.III n. 2131 Sub. n. 17;

**LOTTO 5** – Posto auto scoperto sito a Fano (PU) in Via De Martinuzzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.III n. 2131 Sub. n. 34.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, interno SUB. 16, ha un'altezza interna di 2,96 MQ (al grezzo). Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 2131 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA NOLFI n. 35 Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2019 Pratica n. PS0066311 in atti dal 27/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 18230.1/2019) LOCALE COMMERCIALE DA COMPLETARE
- foglio 141 particella 2131 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 84 mq

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2013.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>294,68 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>€. 496.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 496.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare si presenta ancora non ultimata e in corso di costruzione, è libero da occupanti,



ma contiene materiale edile di varia natura. Le chiavi sono in possesso del Custode Giudiziario.

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

L'ipoteca volontaria iscritta il 26 novembre 2009 ai numeri 4147/15943 è stata cancellata con comunicazione n. 1041 del 24 maggio 2011.

##### **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 30/03/2011 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 115222/22885 di repertorio, registrata il 01/04/2011 ai nn. 874/3973, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Giuseppe Mancini di Urbania in data 30 marzo 2011, numero 115222/22885 di repertorio.

Importo ipoteca: 9000000.

Importo capitale: 4500000.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a fg. 141 part. 2131 nat. B/1 mq. 8471 piano S2-S1-T-1-2.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti: n. 442 del 24/03/2014 (restrizione di beni) n. 562 del 09/04/2014 (restrizione di beni) n. 628 del 28/04/2014 (restrizione di beni) n. 1064 del 13/07/2015 (restrizione di beni) n. 1185 del 27/07/2015 (restrizione di beni) n. 1451 del 15/09/2015 (restrizione di beni) n. 1489 del 04/07/2018 (quietanza e conferma) n. 1490 del 04/07/2018 (restrizione di beni) n. 1247 del 29/05/2019 (restrizione di beni) n. 1698 del 10/07/2019 (restrizione di beni) n. 1740 del 23/07/2019 (restrizione di beni) n. 2137 del 14/10/2019 (restrizione di beni) n. 649 del 21/04/2023 (restrizione di beni) Gli annotamenti sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di certificazione.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/02/2021 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 100 di repertorio, registrata il 02/03/2021 ai nn. 371/2994, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro in data 11 febbraio 2021, numero 100 di repertorio.

Importo ipoteca: 32000.

Importo capitale: 24175,19.

La formalità è riferita solamente a NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 14 nat. A/2 vani 5.0 Via de' Martinozzi; NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 15 nat. A/2 vani 3.0 Via de' Martinozzi; NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 34 nat. C/6 mq. 11 Via de' Martinozzi..

A margine della stessa risultano trascritto il seguente annotamento: n. 655 del 24/04/2023 (restrizione di beni) – altri beni



*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Pesaro in data 10 febbraio 2024, numero 321 di repertorio.

La formalità è riferita solamente a Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di FANO (PU) NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 14 nat. A/2 vani 5.0 piano 3-4-5 Via de' Martinozzi n. 2 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 15 nat. A/2 vani 3.0 piano 3-4-5 Via de' Martinozzi n. 2 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 16 nat. F/3 (in costruzione) piano T Via Nolfi n. 35 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 17 nat. F/3 (in costruzione) piano T Via de' Martinozzi n. 2 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 34 nat. C/6 mq. 11 piano T Via de' Martinozzi n. 2 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 40 nat. F/1 (area urbana) mq. 84 piano T Via Nolfi n. 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: **€ -81,74**

Millesimi condominiali: **0**

Ulteriori avvertenze:

Dai conteggi dell'amministratore non risultano i millesimi condominiali per le unità facenti parte del presente lotto e risulta un **credito** pari a **€ 81,74**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 30/03/2011), con atto stipulato il 30/03/2011 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 115221/22884 di repertorio, trascritto il 01/04/2011 a Pesaro ai nn. 2267/3972.

Il titolo è riferito solamente a NCEU fg. 141 part. 2131 nat. B/1 mq. 8471 piano S2-S1-T-1-2.

LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A PERFETTA CONOSCENZA DI TUTTE LE CLAUSOLE CONTENUTE NELLA CONVENZIONE STIPULATA DALLA SOCIETA' VENDITRICE CON IL COMUNE DI FANO, PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO, CON ATTO A ROGITO NOTAIO DE MARTINO IN DATA 14 DICEMBRE 2010, REPERTORIO N. 108106/30064, REGISTRATO A FANO IN DATA 22 DICEMBRE 2010 AL N.8717 SERIE 1T E TRASCRITTO A PESARO IN DATA 23 DICEMBRE 2010 AL N. 9072 DEL REG.PART., ACCETTANDONE I RELATIVI EFFETTI FORMALI E SOSTANZIALI. SI E' RINUNCIATO ALL'IPOTECA LEGALE.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Titoli ultraventennali (antecedenti al



2 gennaio 1975) ( fino al 10/06/2009), con atto stipulato il 18/11/2009 a firma di notaio Alfredo De Martino ai nn. 5218/3870 di repertorio, trascritto il 26/11/2009 a Pesaro ai nn. 8371/15942.

Il titolo è riferito solamente a Intera piena proprietà sull'immobile in comune di FANO (PU) censito al NCEU fg. 141 part. 2131 nat. B/1.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 10/06/2009 fino al 30/03/2011), con atto stipulato il 18/11/2009 a firma di notaio Alfredo De Martino ai nn. 5218/3870 di repertorio, trascritto il 26/11/2009 a Pesaro ai nn. 8371/15942.

Il titolo è riferito solamente a Intera piena proprietà sull'immobile in comune di FANO (PU) censito al NCEU fg. 141 part. 2131 nat. B/1.

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

Il Permesso di Costruire n. 424/2011 deriva dalla volturazione del Permesso di Costruire n. 1452/2010.

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

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **424/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI N. 2 NEGOZI e n. 17 ALLOGGI - COMPARTO MAESTRE PIE VENERINE - COMPARTO ST1\_P14 - PRIMA FASE ESECUZIONE EDIFICIO IN C.A., rilasciata il 08/04/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

PERMESSO DI COSTRUIRE VOLTURATO DAL N. 1452/10 DEL 08/04/2011

VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1452/2010 VOLTURATO CON P.C. N. 424/2011 DEL 08/04/2011 N. **1296/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 24/09/2013 con il n. 2013/67835 di protocollo, rilasciata il 20/12/2013, agibilità **non ancora rilasciata**

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **Conformità urbanistica**

In data 23/12/2010 viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 1452/2010 relativo al progetto per "RISTRUTTURAZIONE DI N. 2 NEGOZI e n. 17 ALLOGGI VIA NOLFI E VIA DE MARTINOZZI";

In data 08/04/2011 viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 424/2011 (VOLTURAZIONE DEL P.C. N. 1452/2010);

In data 15/07/2011 viene presentata la Comunicazione Inizio Lavori Strutturale;

In data 20/12/2013 viene rilasciata la Variante al P.C. n. 424/2011.

### **STRUTTURE**

in data 18/05/2011 è stata protocollata la Denuncia dei lavori registrata al n. 0628/11 cod. NIQ ed in data 27/10/2011 è stata protocollata la Denuncia di variante dei lavori registrata al n. 1530/11 cod. VNIQEM628/11.

In data 12/12/2013 è stata protocollata la Denuncia di Variante ai Lavori registrata al n. 1817/2013



cod. VNIQEM625/11-1530/11.

In data 21/02/2014 è stato protocollato al n. 12676 il certificato di collaudo statico e di conformità a firma del collaudatore Ing. Francesco Bodini.

#### **Conformità impiantistica**

Si fa notare che gli appartamenti internamente sono ancora in corso di costruzione; anche gli impianti sono ancora da ultimare. Alla fine dei lavori occorrerà sicuramente un intervento di manutenzione generale per la rimessa in funzione degli stessi.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FANO VIA NOLFI 35, QUARTIERE CENTRO STORICO

## **NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a FANO VIA NOLFI 35, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **294,68** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Area in corso di costruzione destinata a uso commerciale (sub. 16) avente una superficie di circa 253 mq e antistante area urbana (sub. 40) avente una superficie di circa 84 mq site a FANO in Via Nolfi 35 per la quota di 1/1 di piena proprietà di "L'ALBA S.R.L. (CF: 02276220411)" con sede in SASSOCORVARO (PU).

#### **Descrizione generale del fabbricato**

Dopo che un bombardamento aereo nel 1944 aveva raso al suolo l'ex Palazzo Uffreducci che le Maestre Pie avevano trasformato pochi decenni prima (1914) nel complesso scolastico e convitto Miramare, le Suore si attivarono per la ricostruzione e l'ing. Antonio Travostini fu incaricato di progettare il nuovo edificio, più ampio di quello precedente. Il 4 novembre 1951 fu inaugurato il nuovo complesso scolastico, così come lo vediamo oggi.

L'edificio occupa la quasi totalità dell'isolato compreso tra via Montevecchio, via Nolfi e le Mura Malatestiane; è costituito da due corpi di fabbrica tra loro perpendicolari che s'innestano sull'ampio atrio, volume d'angolo tra via Nolfi e via Montevecchio. Conclude il complesso scolastico il volume della palestra/cappella su via Dè Martinozzi, in arretrato e perpendicolare all'ala su via Nolfi. La composizione della facciata è caratterizzata da tre ampie aperture a tutta altezza.

La ristrutturazione del blocco che si affaccia su Via de Martinozzi ha comportato la demolizione del solaio di piano e della copertura esistente, mantenendo le murature perimetrali esterne. Al suo interno è stata realizzata una struttura intelaiata composta da un piano interrato e tre piani fuori terra e ricostruzione del solaio di copertura con travi in acciaio HEA 340 e HEA 180 con sovrastante tavolato ligneo dello spessore di cm 10 poggiante sulle travi principali tramite angolari metallici. Il locale accessorio posto all'ultimo piano della costruzione è stato ricostruito (attualmente non completato) e la copertura è stata realizzata con travi principali in acciaio HEA 120 poggianti su pilastri anch'essi in acciaio HEA 120.

Relativamente all'intervento eseguito sul blocco che si affaccia su Via Nolfi e nel quale è inserità



l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, sono stati mantenuti i solai esistenti e al posto dell'ultimo solaio corrispondente al quinto livello previsto in cls, è stato realizzato un soppalco ligneo. In particolare:

- Al Piano Interrato è stata realizzata un'autorimessa e cantinette;
- Al Primo Livello (seminterrato) era prevista la realizzazione di due attività commerciali, al momento non completate e oggetto di perizia (Lotto 3 e Lotto 4);
- Al Secondo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Terzo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Quarto livello sono stati realizzati n. 3 alloggi su lato di Via Nolfi, dei quali due sono oggetto del presente elaborato peritale (Lotto 1 e Lotto 2) e sul lato di Via de Martinozzi sono stati realizzati n. 3 soppalchi;

Al Quinto livello, sul lato di Via Nolfi, sono stati realizzati n. 3 soppalchi.

La scelta di mantenere inalterate le quote dei solai ha determinato la necessità di mantenere invariate anche la posizione delle sei finestre singole presenti sulla facciata dell'edificio su Via Nolfi.

### **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Ai fini della vendita, i beni oggetto di pignoramento relativi a questa procedura sono stati suddivisi in lotti nel seguente modo:

**LOTTO 1** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 14;

**LOTTO 2** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 15;

**LOTTO 3** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via Nolfi n. 35 posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 16 + Area Urbana sita a Fano (PU) in Via Nolfi e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 40;

**LOTTO 4** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 17;

**LOTTO 5** – Posto auto scoperto sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 34.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, interno SUB. 16, ha un'altezza interna di 2,96 MQ (al grezzo). Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 2131 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA NOLFI n. 35 Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2019 Pratica n. PS0066311 in atti dal 27/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 18230.1/2019) LOCALE COMMERCIALE DA COMPLETARE
- foglio 141 particella 2131 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 84 mq

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2013.

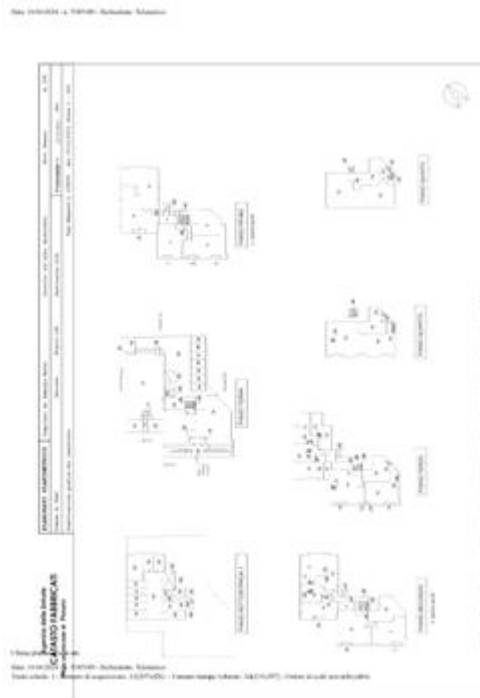




ESTRATTO DI MAPPA IMMOBILE



PIANO ATTUATIVO COMPARTO ST1\_P14



ELABORATO PLANIMETRICO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Museo Civico "Palazzo Maletestiano", assessorato urbanistica, ). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Locale commerciale situato in prestigioso edificio sito nel cuore del Centro Storico di Fano.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

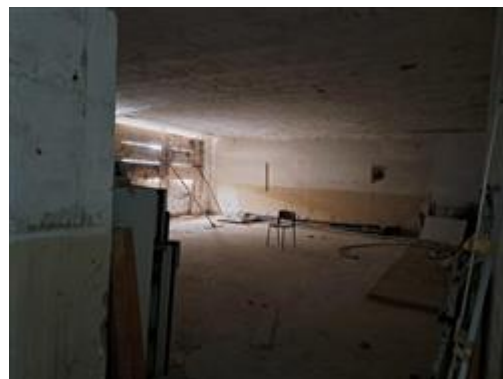
buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Comune di Fano F. 141 part. 2131 sub. 16 e sub. 40)**

Area in corso di costruzione destinata a uso commerciale (sub. 16) avente una superficie di circa 253 mq e antistante area urbana (sub. 40) avente una superficie di circa 84 mq site a FANO in Via Nolfi 35 per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]. Attualmente il locale commerciale si trova occupato da materiale edile, privo di infissi, ma le bucatore sono chiuse da pannellature in legno.





## 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
SUPERFICIE LOCALE	252,77	x	100 %	=	252,77
AREA URBANA	83,82	x	50 %	=	41,91
<b>Totale:</b>	<b>336,59</b>				<b>294,68</b>



Rilievo\_Pie\_Venerine - SUB\_16-40

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:



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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/03/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 80/2019

Descrizione: IMMOBILI A: Locale al piano terra ad uso negozio. L'immobile A, di totali mq. commerciali 132,15 è costituito da un locale bar di mq. commerciali 116,00, da un locale accessorio e corte esclusiva di mq. commerciali 2,3 e da un lastrico solare soprastante il locale bar di mq. commerciali 13,85. IMMOBILE B: Locale ad uso magazzino sito in Fano, Via Montevecchio n. 57. L'immobile B di totali mq. commerciali 48,3 è costituito da un ampio locale accessorio ad uso magazzino, costituito da tre ambienti distinti, catastalmente individuato come magazzino/deposito (Cat.C/2). IMMOBILE C: Locale ad uso magazzino sito in Fano, Via Montevecchio n. 57. L'immobile C di totali mq. commerciali 4,12 è costituito da un piccolo locale accessorio ad uso magazzino, con ingresso autonomo dal cortile interno del palazzo Montevecchio e non collegato ai locali principali dell'attività commerciale., 1

Indirizzo: Piazza degli Avveduti, 5 Fano, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 249.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 249.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

### **LOTTO 3**

L'unità immobiliare in questione internamente non è mai stato ultimato ed è ancora in fase di costruzione. Il metodo di stima maggiormente affidabile laddove sia possibile ottenere utili dati di confronto (comparabili), secondo gli IVS, è il Market Comparison Approach (MCA). L'applicazione di tale metodo richiede almeno un numero minimo di tre comparabili certi.

### **Beni trasformati (completati)**

L'aspetto economico del bene (a lavori ultimati) da valutare che interessa la presente valutazione è "il più probabile valore di mercato" la cui determinazione viene eseguita con il metodo della "stima sintetica comparativa". La valutazione tiene conto della consistenza, della vetustà, ubicazione, caratteristiche igieniche ed estetiche, destinazione, grado di commerciabilità del bene, condizioni intrinseche ed estrinseche nonché l'attuale andamento del mercato immobiliare fortemente condizionato dallo stato di fermo generale. La stima commerciale dei beni in oggetto è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadrato di superficie commerciale equivalente e la consistenza è determinata secondo le consuetudini del mercato locale.

La superficie commerciale che scaturisce dal progetto (D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138) è stimata pari a **294,68 mq** per il sub. 16.

Il borsino immobiliare OMI per il secondo semestre 2023, in zona Centrale/CENTRO STORICO ENTRO LE MURA per unità immobiliari a destinazione commerciale in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di €/mq 1.600,00 a un massimo di €/mq 2.400,00 di superficie commerciale lorda;

l'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) per la zona 12 Don Gentili



indica per le unità immobiliari a destinazione commerciale nuove o ristrutturate (da anni 0 a 15) un valore di mercato da un minimo di €/mq 2.700,00 ad un massimo di €/mq 3.600,00 di superficie commerciale;

i prezzi di contrattazione, in questo momento, sono molto instabili e possono subire repentine variazioni nell'arco di poco tempo.

Attualmente, sulla base di ricerche di mercato è possibile affermare che nel centro storico di Fano, il costo al metro quadro per locali commerciali generalmente oscilla tra €/mq 3.000 e €/m 4.500, a seconda della posizione specifica e delle condizioni dell'immobile. Precisamente:

- Posizione privilegiata (vie principali con alto traffico pedonale, ad es. vicino a Piazza XX Settembre): €/mq 4.000 - €/mq 4.500.

- Zone meno trafficate o vicoli laterali: €/mq 3.000 - €/mq 3.500

Considerata la tipologia edilizia in questione e l'anno di costruzione (2013) si ritiene equo e congruo utilizzare ai fini della stima dei beni trasformati (completati), il valore di € 2.500,00 per mq di superficie commerciale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 294,68 x 2.500,00 = **736.700,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi di trasformazione (completamento lavori interni)	-240.000,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 496.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 496.700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	294,68	0,00	496.700,00	496.700,00
				<b>496.700,00 €</b>	<b>496.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 496.700,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 0,00**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 496.700,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2024

## LOTTO 4

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

**A** negozio a FANO VIA DE MARTINOZZI 2/A, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **250,91** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Area in corso di costruzione destinata a uso commerciale (sub. 16) avente una superficie di circa 253 mq e antistante area urbana (sub. 40) avente una superficie di circa 84 mq site a FANO in Via De Martinozzi n. 2/A per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

#### Descrizione generale del fabbricato

Dopo che un bombardamento aereo nel 1944 aveva raso al suolo l'ex Palazzo Uffreducci che le Maestre Pie avevano trasformato pochi decenni prima (1914) nel complesso scolastico e convitto Miramare, le le Suore si attivarono per la ricostruzione e l'ing. Antonio Travostini fu incaricato di progettare il nuovo edificio, più ampio di quello precedente. Il 4 novembre 1951 fu inaugurato il nuovo complesso scolastico, così come lo vediamo oggi.

L'edificio occupa la quasi totalità dell'isolato compreso tra via Montevecchio, via Nolfi e le Mura Malatestiane; è costituito da due corpi di fabbrica tra loro perpendicolari che s'innestano sull'ampio atrio, volume d'angolo tra via Nolfi e via Montevecchio. Conclude il complesso scolastico il volume della palestra/cappella su via Dè Martinozzi, in arretrato e perpendicolare all'ala su via Nolfi. La composizione della facciata è caratterizzata da tre ampie aperture a tutta altezza.

La ristrutturazione del blocco che si affaccia su Via de Martinozzi ha comportato la demolizione del solaio di piano e della copertura esistente, mantenendo le murature perimetrali esterne. Al suo interno è stata realizzata una struttura intelaiata composta da un piano interrato e tre piani fuori terra e ricostruzione del solaio di copertura con travi in acciaio HEA 340 e HEA 180 con sovrastante tavolato ligneo dello spessore di cm 10 poggiante sulle travi principali tramite angolari metallici. Il locale accessorio posto all'ultimo piano della costruzione è stato ricostruito (attualmente non completato) e la copertura è stata realizzata con travi principali in acciaio HEA 120 poggianti su pilastri anch'essi in acciaio HEA 120.

Relativamente all'intervento eseguito sul blocco che si affaccia su Via Nolfi e nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, sono stati mantenuti i solai esistenti e al posto dell'ultimo solaio corrispondente al quinto livello previsto in cls, è stato realizzato un soppalco ligneo. In particolare:

- Al Piano Interrato è stata realizzata un'autorimessa e cantinette;
- Al Primo Livello (seminterrato) era prevista la realizzazione di attività commerciali, al momento non completate e oggetto di perizia (Lotto 3 e Lotto 4);
- Al Secondo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Terzo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Quarto livello sono stati realizzati n. 3 alloggi su lato di Via Nolfi, dei quali due sono oggetto del presente elaborato peritale (Lotto 1 e Lotto 2) e sul lato di Via de Martinozzi sono stati realizzati n. 3 soppalchi;



Al Quinto livello, sul lato di Via Nolfi, sono stati realizzati n. 3 soppalchi.

La scelta di mantenere inalterate le quote dei solai ha determinato la necessità di mantenere invariate anche la posizione delle sei finestre singole presenti sulla facciata dell'edificio su Via Nolfi.

### **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Ai fini della vendita, i beni oggetto di pignoramento relativi a questa procedura sono stati suddivisi in lotti nel seguente modo:

**LOTTO 1** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinuzzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 14;

**LOTTO 2** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinuzzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 15;

**LOTTO 3** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via Nolfi n. 35 posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 16 + Area Urbana sita a Fano (PU) in Via Nolfi e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 40;

**LOTTO 4** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via De Martinuzzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 17;

**LOTTO 5** – Posto auto scoperto sito a Fano (PU) in Via De Martinuzzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 34.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, interno SUB. 17, ha un'altezza interna di 2,96 MQ (al grezzo). Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 2131 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DE MARTINOZZI 2/A PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2019 Pratica n. PS0066311 in atti dal 27/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 18230.1/2019)  
LOCALE COMMERCIALE DA COMPLETARE

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2013.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>250,91 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>€. 427.275,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 427.275,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare si presenta ancora non ultimata e in corso di costruzione, è libero da occupanti, ma contiene materiale edile di varia natura. Le chiavi sono in possesso del Custode Giudiziario.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ipoteca volontaria iscritta il 26 novembre 2009 ai numeri 4147/15943 è stata cancellata con comunicazione n. 1041 del 24 maggio 2011.

### 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 30/03/2011 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 115222/22885 di repertorio, registrata il 01/04/2011 ai nn. 874/3973, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Giuseppe Mancini di Urbania in data 30 marzo 2011, numero 115222/22885 di repertorio.

Importo ipoteca: 9000000.

Importo capitale: 4500000.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a fg. 141 part. 2131 nat. B/1 mq. 8471 piano S2-S1-T-1-2.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti: n. 442 del 24/03/2014 (restrizione di beni) n. 562 del 09/04/2014 (restrizione di beni) n. 628 del 28/04/2014 (restrizione di beni) n. 1064 del 13/07/2015 (restrizione di beni) n. 1185 del 27/07/2015 (restrizione di beni) n. 1451 del 15/09/2015 (restrizione di beni) n. 1489 del 04/07/2018 (quietanza e conferma) n. 1490 del 04/07/2018 (restrizione di beni) n. 1247 del 29/05/2019 (restrizione di beni) n. 1698 del 10/07/2019 (restrizione di beni) n. 1740 del 23/07/2019 (restrizione di beni) n. 2137 del 14/10/2019 (restrizione di beni) n. 649 del 21/04/2023 (restrizione di beni) Gli annotamenti sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di certificazione.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/02/2021 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 100 di repertorio, registrata il 02/03/2021 ai nn. 371/2994, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro in data 11 febbraio 2021, numero 100 di repertorio.

Importo ipoteca: 32000.

Importo capitale: 24175,19.

La formalità è riferita solamente a NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 14 nat. A/2 vani 5.0 Via de' Martinozzi; NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 15 nat. A/2 vani 3.0 Via de' Martinozzi; NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 34 nat. C/6 mq. 11 Via de' Martinozzi..

A margine della stessa risultano trascritto il seguente annotamento: n. 655 del 24/04/2023 (restrizione di beni) – altri beni

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

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,



derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Pesaro in data 10 febbraio 2024, numero 321 di repertorio.

La formalità è riferita solamente a Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di FANO (PU) NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 14 nat. A/2 vani 5.0 piano 3-4-5 Via de' Martinozzi n. 2 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 15 nat. A/2 vani 3.0 piano 3-4-5 Via de' Martinozzi n. 2 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 16 nat. F/3 (in costruzione) piano T Via Nolfi n. 35 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 17 nat. F/3 (in costruzione) piano T Via de' Martinozzi n. 2 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 34 nat. C/6 mq. 11 piano T Via de' Martinozzi n. 2 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 40 nat. F/1 (area urbana) mq. 84 piano T Via Nolfi n. 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. -81,74</b>
Millesimi condominiali:	<b>0</b>

Ulteriori avvertenze:

Dai conteggi dell'amministratore non risultano i millesimi condominiali per le unità facenti parte del presente lotto e risulta un **credito** pari a **€ 81,74**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 30/03/2011), con atto stipulato il 30/03/2011 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 115221/22884 di repertorio, trascritto il 01/04/2011 a Pesaro ai nn. 2267/3972.

Il titolo è riferito solamente a NCEU fg. 141 part. 2131 nat. B/1 mq. 8471 piano S2-S1-T-1-2.

LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A PERFETTA CONOSCENZA DI TUTTE LE CLAUSOLE CONTENUTE NELLA CONVENZIONE STIPULATA DALLA SOCIETA' VENDITRICE CON IL COMUNE DI FANO, PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO, CON ATTO A ROGITO NOTAIO DE MARTINO IN DATA 14 DICEMBRE 2010, REPERTORIO N. 108106/30064, REGISTRATO A FANO IN DATA 22 DICEMBRE 2010 AL N.8717 SERIE 1T E TRASCritto A PESARO IN DATA 23 DICEMBRE 2010 AL N. 9072 DEL REG.PART., ACCETTANDONE I RELATIVI EFFETTI FORMALI E SOSTANZIALI. SI E' RINUNCIATO ALL'IPOTECA LEGALE.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Titoli ultraventennali (antecedenti al 2 gennaio 1975) ( fino al 10/06/2009), con atto stipulato il 18/11/2009 a firma di notaio Alfredo De Martino ai nn. 5218/3870 di repertorio, trascritto il 26/11/2009 a Pesaro ai nn. 8371/15942.

Il titolo è riferito solamente a Intera piena proprietà sull'immobile in comune di FANO (PU) censito



al NCEU fg. 141 part. 2131 nat. B/1.  
[REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 10/06/2009 fino al 30/03/2011), con atto stipulato il 18/11/2009 a firma di notaio Alfredo De Martino ai nn. 5218/3870 di repertorio, trascritto il 26/11/2009 a Pesaro ai nn. 8371/15942.

Il titolo è riferito solamente a Intera piena proprietà sull'immobile in comune di FANO (PU) censito al NCEU fg. 141 part. 2131 nat. B/1.  
[REDACTED]

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

Il Permesso di Costruire n. 424/2011 deriva dalla volturazione del Permesso di Costruire n. 1452/2010.

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

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **424/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI N. 2 NEGOZI e n. 17 ALLOGGI - COMPARTO MAESTRE PIE VENERINE - COMPARTO ST1\_P14 - PRIMA FASE ESECUZIONE EDIFICIO IN C.A., rilasciata il 08/04/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

PERMESSO DI COSTRUIRE VOLTURATO DAL N. 1452/10 DEL 08/04/2011

VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1452/2010 VOLTURATO CON P.C. N. 424/2011 DEL 08/04/2011 N. **1296/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 24/09/2013 con il n. 2013/67835 di protocollo, rilasciata il 20/12/2013, agibilità **non ancora rilasciata**

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **Conformità urbanistica**

In data 23/12/2010 viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 1452/2010 relativo al progetto per "RISTRUTTURAZIONE DI N. 2 NEGOZI e n. 17 ALLOGGI VIA NOLFI E VIA DE MARTINOZZI";

In data 08/04/2011 viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 424/2011 (VOLTURAZIONE DEL P.C. N. 1452/2010);

In data 15/07/2011 viene presentata la Comunicazione Inizio Lavori Strutturale;

In data 20/12/2013 viene rilasciata la Variante al P.C. n. 424/2011.

### **STRUTTURE**

in data 18/05/2011 è stata protocollata la Denuncia dei lavori registrata al n. 0628/11 cod. NIQ ed in data 27/10/2011 è stata protocollata la Denuncia di variante dei lavori registrata al n. 1530/11 cod. VNIQEM628/11.

In data 12/12/2013 è stata protocollata la Denuncia di Variante ai Lavori registrata al n. 1817/2013 cod. VNIQEM625/11-1530/11.

In data 21/02/2014 è stato protocollato al n. 12676 il certificato di collaudo statico e di conformità a firma del collaudatore Ing. Francesco Bodini.



**Conformità impiantistica**

Si fa notare che gli appartamenti internamente sono ancora in corso di costruzione; anche gli impianti sono ancora da ultimare. Alla fine dei lavori occorrerà sicuramente un intervento di manutenzione generale per la rimessa in funzione degli stessi.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FANO VIA DE MARTINOZZI 2/A, QUARTIERE CENTRO STORICO

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a FANO VIA DE MARTINOZZI 2/A, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **250,91** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Area in corso di costruzione destinata a uso commerciale (sub. 16) avente una superficie di circa 253 mq e antistante area urbana (sub. 40) avente una superficie di circa 84 mq site a FANO in Via De Martinozzi n. 2/A per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

**Descrizione generale del fabbricato**

Dopo che un bombardamento aereo nel 1944 aveva raso al suolo l'ex Palazzo Uffreducci che le Maestre Pie avevano trasformato pochi decenni prima (1914) nel complesso scolastico e convitto Miramare, le le Suore si attivarono per la ricostruzione e l'ing. Antonio Travostini fu incaricato di progettare il nuovo edificio, più ampio di quello precedente. Il 4 novembre 1951 fu inaugurato il nuovo complesso scolastico, così come lo vediamo oggi.

L'edificio occupa la quasi totalità dell'isolato compreso tra via Montevecchio, via Nolfi e le Mura Malatestiane; è costituito da due corpi di fabbrica tra loro perpendicolari che s'innestano sull'ampio atrio, volume d'angolo tra via Nolfi e via Montevecchio. Conclude il complesso scolastico il volume della palestra/cappella su via Dè Martinozzi, in arretrato e perpendicolare all'ala su via Nolfi. La composizione della facciata è caratterizzata da tre ampie aperture a tutta altezza.

La ristrutturazione del blocco che si affaccia su Via de Martinozzi ha comportato la demolizione del solaio di piano e della copertura esistente, mantenendo le murature perimetrali esterne. Al suo interno è stata realizzata una struttura intelaiata composta da un piano interrato e tre piani fuori terra e ricostruzione del solaio di copertura con travi in acciaio HEA 340 e HEA 180 con sovrastante tavolato ligneo dello spessore di cm 10 poggiante sulle travi principali tramite angolari metallici. Il locale accessorio posto all'ultimo piano della costruzione è stato ricostruito (attualmente non completato) e la copertura è stata realizzata con travi principali in acciaio HEA 120 poggianti su pilastri anch'essi in acciaio HEA 120.

Relativamente all'intervento eseguito sul blocco che si affaccia su Via Nolfi e nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, sono stati mantenuti i solai esistenti e al posto dell'ultimo solaio corrispondente al quinto livello previsto in cls, è stato realizzato un soppalco ligneo. In particolare:



- Al Piano Interrato è stata realizzata un'autorimessa e cantinette;
- Al Primo Livello (seminterrato) era prevista la realizzazione di attività commerciali, al momento non completate e oggetto di perizia (Lotto 3 e Lotto 4);
- Al Secondo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Terzo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Quarto livello sono stati realizzati n. 3 alloggi su lato di Via Nolfi, dei quali due sono oggetto del presente elaborato peritale (Lotto 1 e Lotto 2) e sul lato di Via de Martinozzi sono stati realizzati n. 3 soppalchi;

Al Quinto livello, sul lato di Via Nolfi, sono stati realizzati n. 3 soppalchi.

La scelta di mantenere inalterate le quote dei solai ha determinato la necessità di mantenere invariate anche la posizione delle sei finestre singole presenti sulla facciata dell'edificio su Via Nolfi.

### **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Ai fini della vendita, i beni oggetto di pignoramento relativi a questa procedura sono stati suddivisi in lotti nel seguente modo:

**LOTTO 1** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 14;

**LOTTO 2** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 15;

**LOTTO 3** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via Nolfi n. 35 posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 16 + Area Urbana sita a Fano (PU) in Via Nolfi e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 40;

**LOTTO 4** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 17;

**LOTTO 5** – Posto auto scoperto sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 34.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, interno SUB. 17, ha un'altezza interna di 2,96 MQ (al grezzo). Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 2131 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DE MARTINOZZI 2/A PIANO TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2019 Pratica n. PS0066311 in atti dal 27/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 18230.1/2019)  
LOCALE COMMERCIALE DA COMPLETARE

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2013.

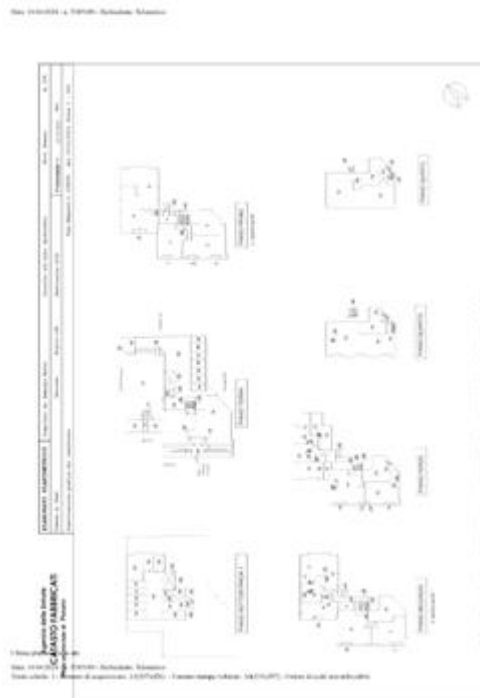




ESTRATTO DI MAPPA IMMOBILE



PIANO ATTUATIVO COMPARTO STI\_P14



ELABORATO PLANIMETRICO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Museo Civico "Palazzo Maletestiano", assessorato urbanistica, ). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Locale commerciale situato in prestigioso edificio sito nel cuore del Centro Storico di Fano.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Comune di Fano F. 141 part. 2131 sub. 17)**

Area in corso di costruzione destinata a uso commerciale (sub. 17) avente una superficie di circa 251 mq (circa) sita a FANO in Via de Martinozzi 2/A per la quota di 1/1 di piena proprietà di XXXXXXXXXX. Attualmente il locale commerciale si trova occupato da materiale edile, privo di infissi, ma le bucatore sono chiuse da pannellature in legno.



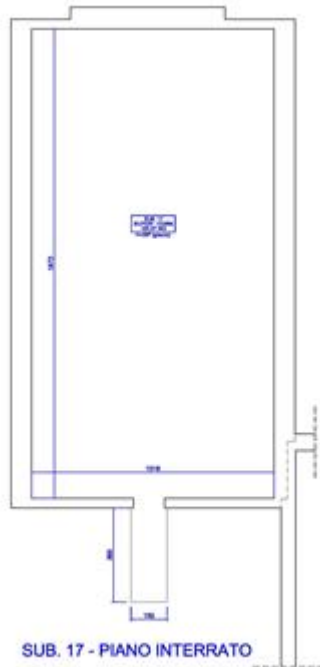
CONSISTENZA:

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
SUPERFICIE LOCALE	250,91	x	100 %	=	250,91
<b>Totale:</b>	<b>250,91</b>				<b>250,91</b>



Rilievo\_Pie\_Venerine - SUB\_17

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/03/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 80/2019

Descrizione: IMMOBILI A: Locale al piano terra ad uso negozio. L'immobile A, di totali mq. commerciali 132,15 è costituito da un locale bar di mq. commerciali 116,00, da un locale accessorio e corte esclusiva di mq. commerciali 2,3 e da un lastrico solare soprastante il locale bar di mq. commerciali 13,85. IMMOBILE B: Locale ad uso magazzino sito in Fano, Via Montevecchio n. 57. L'immobile B di totali mq. commerciali 48,3 è costituito da un ampio locale accessorio ad uso magazzino, costituito da tre ambienti distinti, catastalmente individuato come magazzino/deposito (Cat.C/2). IMMOBILE C: Locale ad uso magazzino sito in Fano, Via Montevecchio n. 57. L'immobile C di totali mq. commerciali 4,12 è costituito da un piccolo locale accessorio ad uso magazzino, con ingresso autonomo dal cortile interno del palazzo Montevecchio e non collegato ai locali principali dell'attività commerciale., 1

Indirizzo: Piazza degli Avveduti, 5 Fano, PU



Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 249.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 249.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 78.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### **LOTTO 4**

L'unità immobiliare in questione internamente non è mai stato ultimato ed è ancora in fase di costruzione. Il metodo di stima maggiormente affidabile laddove sia possibile ottenere utili dati di confronto (comparabili), secondo gli IVS, è il **Market Comparison Approach** (MCA). L'applicazione di tale metodo richiede almeno un numero minimo di tre comparabili certi.

#### **Beni trasformati (completati)**

L'aspetto economico del bene (a lavori ultimati) da valutare che interessa la presente valutazione è "il più probabile valore di mercato" la cui determinazione viene eseguita con il metodo della "stima sintetico comparativa". La valutazione tiene conto della consistenza, della vetustà, ubicazione, caratteristiche igieniche ed estetiche, destinazione, grado di commerciabilità del bene, condizioni intrinseche ed estrinseche nonché l'attuale andamento del mercato immobiliare fortemente condizionato dallo stato di fermo generale. La stima commerciale dei beni in oggetto è basata sulla ricerca del valore unitario al metro quadrato di superficie commerciale equivalente e la consistenza è determinata secondo le consuetudini del mercato locale.

La superficie commerciale che scaturisce dal progetto (D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138) è stimata pari a circa **250,91 mq per il sub. 17**.

Il borsino immobiliare OMI per il secondo semestre 2023, in zona Centrale/CENTRO STORICO ENTRO LE MURA per unità immobiliari a destinazione commerciale in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di €/mq 1.600,00 a un massimo di €/mq 2.400,00 di superficie commerciale lorda;

L'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP) per la zona 12 Don Gentili indica per le unità immobiliari a destinazione commerciale nuove o ristrutturate (da anni 0 a 15) un valore di mercato da un minimo di €/mq 2.700,00 ad un massimo di €/mq 3.600,00 di superficie commerciale;

i prezzi di contrattazione, in questo momento, sono molto instabili e possono subire repentine variazioni nell'arco di poco tempo.

Attualmente, sulla base di ricerche di mercato è possibile affermare che nel centro storico di Fano, il costo al metro quadro per locali commerciali generalmente oscilla tra €/mq 3.000 e €/m 4.500, a seconda della posizione specifica e delle condizioni dell'immobile. Precisamente:

- Posizione privilegiata (vie principali con alto traffico pedonale, ad es. vicino a Piazza XX Settembre): €/mq 4.000 - €/mq 4.500

- Zone meno trafficate o vicoli laterali: €/mq 3.000 - €/mq 3.500

Considerata la tipologia edilizia in questione e l'anno di costruzione (2013) si ritiene equo e congruo utilizzare ai fini della stima dei beni trasformati (completati), il valore di € 2.500,00 per mq di superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	250,91	x	2.500,00	=	<b>627.275,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------



## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi di trasformazione (completamento lavori interni)	-200.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 427.275,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 427.275,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	250,91	0,00	427.275,00	427.275,00
				<b>427.275,00 €</b>	<b>427.275,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 427.275,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 427.275,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2024

## LOTTO 5

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

**A** posto auto a FANO VIA NOLFI 35, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **5,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Posto auto scoperto (sub. 34), sito a FANO in Via De Martinozzi n. 2/A, all'interno della proprietà condominiale avente una superficie di circa 11 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

#### Descrizione generale del fabbricato

Dopo che un bombardamento aereo nel 1944 aveva raso al suolo l'ex Palazzo Uffreducci che le Maestre Pie avevano trasformato pochi decenni prima (1914) nel complesso scolastico e convitto Miramare, le Suore si attivarono per la ricostruzione e l'ing. Antonio Travostini fu incaricato di progettare il nuovo edificio, più ampio di quello precedente. Il 4 novembre 1951 fu inaugurato il nuovo complesso scolastico, così come lo vediamo oggi.

L'edificio occupa la quasi totalità dell'isolato compreso tra via Montevecchio, via Nolfi e le Mura Malatestiane; è costituito da due corpi di fabbrica tra loro perpendicolari che s'innestano sull'ampio atrio, volume d'angolo tra via Nolfi e via Montevecchio. Conclude il complesso scolastico il volume della palestra/cappella su via Dè Martinozzi, in arretrato e perpendicolare all'ala su via Nolfi. La composizione della facciata è caratterizzata da tre ampie aperture a tutta altezza.

La ristrutturazione del blocco che si affaccia su Via de Martinozzi ha comportato la demolizione del solaio di piano e della copertura esistente, mantenendo le murature perimetrali esterne. Al suo interno è stata realizzata una struttura intelaiata composta da un piano interrato e tre piani fuori terra e ricostruzione del solaio di copertura con travi in acciaio HEA 340 e HEA 180 con sovrastante tavolato ligneo dello spessore di cm 10 poggiate sulle travi principali tramite angolari metallici. Il locale accessorio posto all'ultimo piano della costruzione è stato ricostruito (attualmente non completato) e la copertura è stata realizzata con travi principali in acciaio HEA 120 poggianti su pilastri anch'essi in acciaio HEA 120.

Relativamente all'intervento eseguito sul blocco che si affaccia su Via Nolfi e nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, sono stati mantenuti i solai esistenti e al posto dell'ultimo solaio corrispondente al quinto livello previsto in cls, è stato realizzato un soppalco ligneo. In particolare:

- Al Piano Interrato è stata realizzata un'autorimessa e cantinette;
- Al Primo Livello (seminterrato) era prevista la realizzazione di attività commerciali, al momento non completate e oggetto di perizia (Lotto 3 e Lotto 4);
- Al Secondo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Terzo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Quarto livello sono stati realizzati n. 3 alloggi su lato di Via Nolfi, dei quali due sono oggetto del presente elaborato peritale (Lotto 1 e Lotto 2) e sul lato di Via de Martinozzi sono stati realizzati n. 3 soppalchi;

Al Quinto livello, sul lato di Via Nolfi, sono stati realizzati n. 3 soppalchi.



La scelta di mantenere inalterate le quote dei solai ha determinato la necessità di mantenere invariate anche la posizione delle sei finestre singole presenti sulla facciata dell'edificio su Via Nolfi.

### **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Ai fini della vendita, i beni oggetto di pignoramento relativi a questa procedura sono stati suddivisi in lotti nel seguente modo:

**LOTTO 1** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 14;

**LOTTO 2** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 15;

**LOTTO 3** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via Nolfi n. 35 posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 16 + Area Urbana sita a Fano (PU) in Via Nolfi e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 40;

**LOTTO 4** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 17;

**LOTTO 5** – Posto auto scoperto sito a Fano (PU) in Via De Martinozzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 34.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno SUB. 34, ha un'altezza interna di 0. Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 2131 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 58,51 Euro, indirizzo catastale: VIA DE MARTINOZZI 2/A, piano: TERRA, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/05/2021 Pratica n. PS0026687 in atti dal 21/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11141.1/2021)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2013.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5,50 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>€. 11.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 11.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'unità immobiliare si presenta libero da occupanti.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ipoteca volontaria iscritta il 26 novembre 2009 ai numeri 4147/15943 è stata cancellata con comunicazione n. 1041 del 24 maggio 2011.

### 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 30/03/2011 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 115222/22885 di repertorio, registrata il 01/04/2011 ai nn. 874/3973, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Giuseppe Mancini di Urbania in data 30 marzo 2011, numero 115222/22885 di repertorio.

Importo ipoteca: 9000000.

Importo capitale: 4500000.

Durata ipoteca: 8.

La formalità è riferita solamente a fg. 141 part. 2131 nat. B/1 mq. 8471 piano S2-S1-T-1-2.

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti: n. 442 del 24/03/2014 (restrizione di beni) n. 562 del 09/04/2014 (restrizione di beni) n. 628 del 28/04/2014 (restrizione di beni) n. 1064 del 13/07/2015 (restrizione di beni) n. 1185 del 27/07/2015 (restrizione di beni) n. 1451 del 15/09/2015 (restrizione di beni) n. 1489 del 04/07/2018 (quietanza e conferma) n. 1490 del 04/07/2018 (restrizione di beni) n. 1247 del 29/05/2019 (restrizione di beni) n. 1698 del 10/07/2019 (restrizione di beni) n. 1740 del 23/07/2019 (restrizione di beni) n. 2137 del 14/10/2019 (restrizione di beni) n. 649 del 21/04/2023 (restrizione di beni) Gli annotamenti sopra elencati riguardano immobili estranei a quelli oggetto di certificazione.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/02/2021 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 100 di repertorio, registrata il 02/03/2021 ai nn. 371/2994, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro in data 11 febbraio 2021, numero 100 di repertorio.

Importo ipoteca: 32000.

Importo capitale: 24175,19.

La formalità è riferita solamente a NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 14 nat. A/2 vani 5.0 Via de' Martinozzi; NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 15 nat. A/2 vani 3.0 Via de' Martinozzi; NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 34 nat. C/6 mq. 11 Via de' Martinozzi..

A margine della stessa risultano trascritto il seguente annotamento: n. 655 del 24/04/2023 (restrizione di beni) – altri beni

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

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,



derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Pesaro in data 10 febbraio 2024, numero 321 di repertorio.

La formalità è riferita solamente a Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di FANO (PU) NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 14 nat. A/2 vani 5.0 piano 3-4-5 Via de' Martinozzi n. 2 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 15 nat. A/2 vani 3.0 piano 3-4-5 Via de' Martinozzi n. 2 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 16 nat. F/3 (in costruzione) piano T Via Nolfi n. 35 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 17 nat. F/3 (in costruzione) piano T Via de' Martinozzi n. 2 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 34 nat. C/6 mq. 11 piano T Via de' Martinozzi n. 2 NCEU fg. 141 part. 2131 sub. 40 nat. F/1 (area urbana) mq. 84 piano T Via Nolfi n. 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>0</b>
Ulteriori avvertenze:	
Dai conteggi dell'amministratore non risultano i millesimi condominiali per l'unità facente parte del presente lotto.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 30/03/2011), con atto stipulato il 30/03/2011 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 115221/22884 di repertorio, trascritto il 01/04/2011 a Pesaro ai nn. 2267/3972.

Il titolo è riferito solamente a NCEU fg. 141 part. 2131 nat. B/1 mq. 8471 piano S2-S1-T-1-2.

LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A PERFETTA CONOSCENZA DI TUTTE LE CLAUSOLE CONTENUTE NELLA CONVENZIONE STIPULATA DALLA SOCIETA' VENDITRICE CON IL COMUNE DI FANO, PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO, CON ATTO A ROGITO NOTAIO DE MARTINO IN DATA 14 DICEMBRE 2010, REPERTORIO N. 108106/30064, REGISTRATO A FANO IN DATA 22 DICEMBRE 2010 AL N.8717 SERIE 1T E TRASCRITTO A PESARO IN DATA 23 DICEMBRE 2010 AL N. 9072 DEL REG.PART., ACCETTANDONE I RELATIVI EFFETTI FORMALI E SOSTANZIALI. SI E' RINUNCIATO ALL'IPOTECA LEGALE.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Titoli ultraventennali (antecedenti al 2 gennaio 1975) ( fino al 10/06/2009), con atto stipulato il 18/11/2009 a firma di notaio Alfredo De Martino ai nn. 5218/3870 di repertorio, trascritto il 26/11/2009 a Pesaro ai nn. 8371/15942.

Il titolo è riferito solamente a Intera piena proprietà sull'immobile in comune di FANO (PU) censito



al NCEU fg. 141 part. 2131 nat. B/1.  
[REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 10/06/2009 fino al 30/03/2011), con atto stipulato il 18/11/2009 a firma di notaio Alfredo De Martino ai nn. 5218/3870 di repertorio, trascritto il 26/11/2009 a Pesaro ai nn. 8371/15942.

Il titolo è riferito solamente a Intera piena proprietà sull'immobile in comune di FANO (PU) censito al NCEU fg. 141 part. 2131 nat. B/1.  
[REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Permesso di Costruire n. 424/2011 deriva dalla volturazione del Permesso di Costruire n. 1452/2010.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **424/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI N. 2 NEGOZI e n. 17 ALLOGGI - COMPARTO MAESTRE PIE VENERINE - COMPARTO ST1\_P14 - PRIMA FASE ESECUZIONE EDIFICIO IN C.A., rilasciata il 08/04/2011, agibilità **non ancora rilasciata**.

PERMESSO DI COSTRUIRE VOLTURATO DAL N. 1452/10 DEL 08/04/2011

VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1452/2010 VOLTURATO CON P.C. N. 424/2011 DEL 08/04/2011 N. **1296/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 24/09/2013 con il n. 2013/67835 di protocollo, rilasciata il 20/12/2013, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### Conformità urbanistica

In data 23/12/2010 viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 1452/2010 relativo al progetto per "RISTRUTTURAZIONE DI N. 2 NEGOZI e n. 17 ALLOGGI VIA NOLFI E VIA DE MARTINOZZI";

In data 08/04/2011 viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 424/2011 (VOLTURAZIONE DEL P.C. N. 1452/2010);

In data 15/07/2011 viene presentata la Comunicazione Inizio Lavori Strutturale;

In data 20/12/2013 viene rilasciata la Variante al P.C. n. 424/2011.

### STRUTTURE

in data 18/05/2011 è stata protocollata la Denuncia dei lavori registrata al n. 0628/11 cod. NIQ ed in data 27/10/2011 è stata protocollata la Denuncia di variante dei lavori registrata al n. 1530/11 cod. VNIQEM628/11.

In data 12/12/2013 è stata protocollata la Denuncia di Variante ai Lavori registrata al n. 1817/2013 cod. VNIQEM625/11-1530/11.

In data 21/02/2014 è stato protocollato al n. 12676 il certificato di collaudo statico e di conformità a firma del collaudatore Ing. Francesco Bodini.



**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN FANO VIA NOLFI 35, QUARTIERE CENTRO STORICO

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a FANO VIA NOLFI 35, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **5,50** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto scoperto (sub. 34), sito a FANO in Via De Martinozzi n. 2/A, all'interno della proprietà condominiale avente una superficie di circa 11 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà di [REDACTED]

### Descrizione generale del fabbricato

Dopo che un bombardamento aereo nel 1944 aveva raso al suolo l'ex Palazzo Uffreducci che le Maestre Pie avevano trasformato pochi decenni prima (1914) nel complesso scolastico e convitto Miramare, le Suore si attivarono per la ricostruzione e l'ing. Antonio Travostini fu incaricato di progettare il nuovo edificio, più ampio di quello precedente. Il 4 novembre 1951 fu inaugurato il nuovo complesso scolastico, così come lo vediamo oggi.

L'edificio occupa la quasi totalità dell'isolato compreso tra via Monteverchio, via Nolfi e le Mura Malatestiane; è costituito da due corpi di fabbrica tra loro perpendicolari che s'innestano sull'ampio atrio, volume d'angolo tra via Nolfi e via Monteverchio. Conclude il complesso scolastico il volume della palestra/cappella su via Dè Martinozzi, in arretrato e perpendicolare all'ala su via Nolfi. La composizione della facciata è caratterizzata da tre ampie aperture a tutta altezza.

La ristrutturazione del blocco che si affaccia su Via de Martinozzi ha comportato la demolizione del solaio di piano e della copertura esistente, mantenendo le murature perimetrali esterne. Al suo interno è stata realizzata una struttura intelaiata composta da un piano interrato e tre piani fuori terra e ricostruzione del solaio di copertura con travi in acciaio HEA 340 e HEA 180 con sovrastante tavolato ligneo dello spessore di cm 10 poggiate sulle travi principali tramite angolari metallici. Il locale accessorio posto all'ultimo piano della costruzione è stato ricostruito (attualmente non completato) e la copertura è stata realizzata con travi principali in acciaio HEA 120 poggianti su pilastri anch'essi in acciaio HEA 120.

Relativamente all'intervento eseguito sul blocco che si affaccia su Via Nolfi e nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale, sono stati mantenuti i solai esistenti e al posto dell'ultimo solaio corrispondente al quinto livello previsto in cls, è stato realizzato un soppalco ligneo. In particolare:

- Al Piano Interrato è stata realizzata un'autorimessa e cantinette;
- Al Primo Livello (seminterrato) era prevista la realizzazione di attività commerciali, al momento non completate e oggetto di perizia (Lotto 3 e Lotto 4);
- Al Secondo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi che in quello che si affaccia su Via Nolfi;
- Al Terzo Livello sono stati realizzati alloggi sia nel complesso che si affaccia su Via de Martinozzi



che in quello che si affaccia su Via Nolfi;

- Al Quarto livello sono stati realizzati n. 3 alloggi su lato di Via Nolfi, dei quali due sono oggetto del presente elaborato peritale (Lotto 1 e Lotto 2) e sul lato di Via de Martinuzzi sono stati realizzati n. 3 soppalchi;

Al Quinto livello, sul lato di Via Nolfi, sono stati realizzati n. 3 soppalchi.

La scelta di mantenere inalterate le quote dei solai ha determinato la necessità di mantenere invariate anche la posizione delle sei finestre singole presenti sulla facciata dell'edificio su Via Nolfi.

### **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Ai fini della vendita, i beni oggetto di pignoramento relativi a questa procedura sono stati suddivisi in lotti nel seguente modo:

**LOTTO 1** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinuzzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 14;

**LOTTO 2** – Appartamento sito a Fano (PU) in Via De Martinuzzi n. 2/A posto al Terzo piano fuori terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 15;

**LOTTO 3** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via Nolfi n. 35 posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 16 + Area Urbana sita a Fano (PU) in Via Nolfi e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 40;

**LOTTO 4** – Locale Commerciale in corso di costruzione sito a Fano (PU) in Via De Martinuzzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 17;

**LOTTO 5** – Posto auto scoperto sito a Fano (PU) in Via De Martinuzzi n. 2/A posto al Piano Terra e distinto al NCEU al Foglio n. 141 P.IIa n. 2131 Sub. n. 34.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno SUB. 34, ha un'altezza interna di 0. Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 2131 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita 58,51 Euro, indirizzo catastale: VIA DE MARTINOZZI 2/A, piano: TERRA, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/05/2021 Pratica n. PS0026687 in atti dal 21/05/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 11141.1/2021)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951 ristrutturato nel 2013.

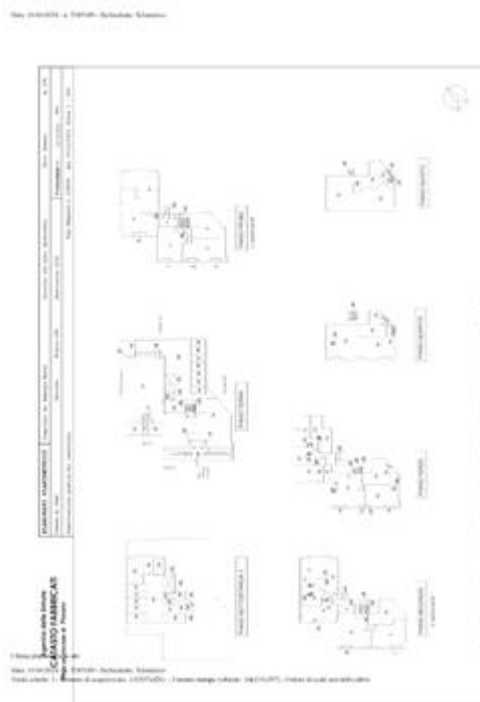


ESTRATTO DI MAPPA IMMOBILE



PIANO ATTUATIVO COMPARTO ST1\_P14





ELABORATO PLANIMETRICO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Museo Civico "Palazzo Maletestiano", assessorato urbanistica, ). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Locale commerciale situato in prestigioso edificio sito nel cuore del Centro Storico di Fano.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Comune di Fano F. 141 part. 2131 sub. 34)**

Posto auto scoperto (sub. 34), sito a FANO in Via De Martinozzi n. 2/A, all'interno della proprietà condominiale avente una superficie di circa 11 mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà di XXXXXXXXXX



SUB\_34 - POSTO\_AUTO.01



SUB\_34 - POSTO\_AUTO.02

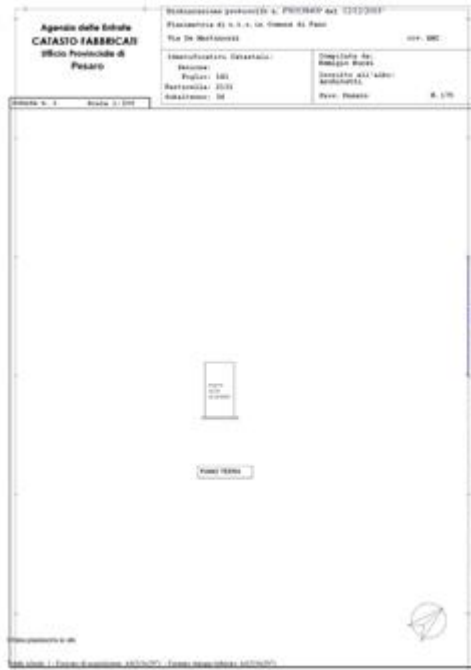
CONSISTENZA:

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
SUPERFICIE LOCALE	11,00	x	50 %	=	5,50
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>				<b>5,50</b>





PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 34

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**LOTTO 5**

Considerato che la superficie commerciale attuale dei beni relativi al lotto in questione è di circa 5,5 mq, si ottiene un **valore unitario di stima per i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano pari a circa €/mq 2.000,00 per mq di superficie commerciale, per un totale di € 11.000.**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>11.000,00</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 11.000,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 11.000,00</b>
---	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	5,50	0,00	11.000,00	11.000,00
				<b>11.000,00 €</b>	<b>11.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.000,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.000,00**

data 25/09/2024

il tecnico incaricato  
Ilario Crudelini

