



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 77/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Avv.to Michela De Martis delega Ass.ne Notai Pesaro

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. ELISA CLIZIA**

CF:CLZLSE74M62G479D

con studio in PESARO (PU) VIA L. ARIOSTO 3

telefono: 072155074

email: studio.clizia@gmail.com

PEC: elisa.clizia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2025

## LOTTO 1

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

**A** ufficio a TAVULLIA Strada Pirano 6-8, frazione Pirano, della superficie commerciale di **413,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto di perizia sono ubicati in Comune di Tavullia, località Pirano, realizzati nel 1961 e ristrutturati nel 2003/2004 in zona industriale circondato da fabbriche.

La zona è dotata di parcheggi ma mal servita dai mezzi pubblici oltre ad essere a considerevole distanza dai centri abitati e dalle strutture pubbliche (ospedale, scuole, banche, supermercati); è dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rete idrica, fognature, energia elettrica e illuminazione pubblica).

#### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Trattasi di intero fabbricato indipendente costituito da piano interrato, terra/rialzato, primo e secondo (sottotetto) a destinazione uffici con n. 2 ingressi individuati con numeri civici 6 e 8.

Lo scoperto e l'ingresso laterale (civico n. 6) sono comuni a tutte le unità immobiliari.

L'immobile è stato realizzato con struttura in muratura e copertura a padiglione; esternamente le pareti sono tinteggiate, camminamenti e scale esterne con pavimentazione in piastrelle di cotto e restante scoperto a verde, con alberature di medio e alto fusto oltre a siepe sovrastante i muretti di confine, parapetto del balcone al piano primo costituito da ringhiera in ferro.

Nell'insieme il fabbricato è in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 127 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 7 vani, rendita 1.662,99 Euro, indirizzo catastale: Strada Pirano, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento e fusione del 18.03.2004 Prat. n. PS0051617 in atti dal 18.03.2004 (n.23376.1/2004)
- foglio 2 particella 127 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 7 vani, rendita 1.662,99 Euro, indirizzo catastale: Strada Pirano, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento e fusione del 18.03.2004 Prat. n. PS0051617 in atti dal 18.03.2004 (n.23376.1/2004)
- foglio 2 particella 127 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/10, indirizzo catastale: Strada Pirano, piano: T, derivante da Frazionamento e fusione del 18.03.2004 Prat. n. PS0051617 in atti dal 18.03.2004 (n.23376.1/2004)  
Bene Comune Non Censibile (Corte-Ingresso) ai Subb.9-10 (All. n.6 - Documentaz. catastale)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2003.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	413,02 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 216.930,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 195.237,72
Data di conclusione della relazione:	02/12/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo annuale, stipulato il 28/02/2024, con scadenza il 30/04/2025, registrato il 29/02/2024 a Ag. Entrate di Pesaro ai nn. Atto n. 1013 serie 1T Rep.43048 Racc.18937 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 24.000,00.

**(All. n.3 - Contratto d'affitto e n.2 APE)**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**(All. n.2 - Ispezioni ipotecarie)**

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/02/2018 a firma di Notaio Ciacci Barbara ai nn. 160538/18207 di repertorio, iscritta il 22/02/2018 a Uffici di Pubblicità Immobiliare Pesaro ai nn. R.G. 1913 / R.P. 280, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13.02.2018.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/12/2024 a firma di Tribunale Rimini ai nn. 1155 di repertorio, iscritta il 17/02/2025 a Uffici di Pubblicità Immobiliare Pesaro ai nn. R.G. 1737 / R.P. 365, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini.

Importo ipoteca: € 40.000,00.

Importo capitale: € 27.090,53.

La formalità è riferita solamente a F.2 Tavullia mapp.127 Subb.9 -10

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/02/2025 a firma di Tribunale Rimini ai nn. 213 di repertorio, iscritta il 22/05/2025 a Uffici di Pubblicità Immobiliare Pesaro ai nn. R.G. 6544 / R.P. 1201, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Rimini.

Importo ipoteca: € 116.000,00.

Importo capitale: € 57.861,57.

La formalità è riferita solamente a F.2 Tavullia mapp.127 Subb.9 -10

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/07/2025 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 1404 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Uffici di Pubblicità Immobiliare Pesaro ai nn. R.G. 9301 / R.P. 6495, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**AI SENSI DELL'ART.10 D.P.R. 633/1972, LA VENDITA IMMOBILIARE NON E' SOGGETTA AD I.V.A.**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/02/2018), con atto stipulato il 13/02/2018 a firma di Notaio Ciacci Barbara ai nn. 160537/18206 di repertorio, trascritto il 22/02/2018 a Ufficio Prov.le Pubblicità Immobiliare Pesaro ai nn. R.G. 1912 / R.P. 1293

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/04/2002 fino al 26/09/2003), con atto stipulato il 23/04/2002 a firma di Notaio Zaccarelli Francesco ai nn. 95635 di repertorio, trascritto il 17/05/2002 a Ufficio Prov.le Pubblicità Immobiliare Pesaro ai nn. R.G. 5496/ R.P. 3479

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/09/2003 fino al 13/02/2018), con atto stipulato il 26/09/2003 a firma di Notaio Cimmino Nelson Alberto ai nn. 2670/2043 di repertorio, trascritto il 17/10/2003 a Ufficio Prov.le Pubblicità Immobiliare Pesaro ai nn. R.G. 14884/ R.P. 9105.

Si segnala fusione di società per incorporazione con effetto differito del 26.03.2014 Notaio Busani di Milano Rep. 27960/13202 Trascritto all'Ufficio Prov.le Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 18.04.2014 R.G.3685/R.P.2456 in merito agli immobili oggetto della presente.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 13/02/2018 fino al 13/02/2018), con atto stipulato il 13/02/2018 a firma di Notaio Ciacci Barbara ai nn. 160536/18205 di repertorio, trascritto il 22/02/2018 a Ufficio Prov.le Pubblicità Immobiliare Pesaro ai nn. R.G. 1911/ R.P. 1292

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

*L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.*

*L'immobile non è stato finanziato con risorse pubbliche.*

*I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

*(All. n.4 – Documentazione edilizia)*

*(All. n.5 – PRG)*

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

Licenza Edilizia N. **Pratica n.4 del 1961**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di fabbricato ad uso uffici e abitazione, presentata il 29/08/1961

Concessione Edilizia N. **C.E. n.61/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso al piano primo di fabbricato da civile abitazione ad uffici., presentata il 19/04/2003 con il n. Prat. 89/2003 e 4082/2003 di protocollo, rilasciata il 24/07/2003 con il n. C.E. 61/2003 di protocollo

Permesso di Costruire N. **P.d.C. n.32/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla CE 61/2003 relativa alla ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso., presentata il 25/02/2004 con il n. Prat. 35/2004 e 1795/2004 di protocollo, rilasciata il 05/10/2004 con il n. C.E. 32/2004 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

L'agibilità, richiesta in data 01.12.2005, è stata autorizzata con Prat.235/2005 Prot. 9722 dal Comune di Tavullia ma non ritirata dal richiedente. Il rilascio è subordinato al pagamento di marca da bollo e diritti di segreteria.

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D1-Zone ad uso produttivo secondario di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **Art.6.6.1 NTA:**

In tali zone si prescrive:

- Uf: 0,50 mq/mq

- H max: ml. 9,00
- dist. dalla strada: ml. 10,00;
- dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 7,00
- distacco fra i fabbricati: ml. 14,00
- aree per parcheggi privati ad uso pubblico: mq. 25/100 mq. Su.

In tali aree sono consentiti i seguenti usi produttivi:

UP1/UP2/UP3/UP5/UP7/UP8/UP9/(\*) /UP15/UP17/UP18 e quelli definiti con essi compatibili al punto 5.2. delle presenti N.T.A.

L'uso UP9 non può superare la quota massima del 5% della S.U.L. complessivamente realizzabile.

In tali aree, in deroga a quanto prescritto per le altezze massime, sono consentite maggiori altezze limitatamente a volumi tecnici quali silos, carriponte, ecc.

Per le zone ricomprese nelle Tavv. PU3 (Rio Salso) e PU8 (Pirano), ed individuate con specifica indicazione, l'incremento di SUL non può comunque superare l'80% dell'esistente e deve essere funzionale alle attività produttive esistenti, in fase di progettazione esecutiva dovrà essere redatto uno specifico progetto del verde esteso all'intera area di pertinenza di ciascuno dei due interventi previsti e realizzate barriere verdi di essenze arboree autoctone lungo i confini perimetrali dei lotti; per le altre zone zone D1 ricomprese nelle Tavv. PU2 (Capoluogo – Picciano), PU3 (Rio Salso), PU4 (Padiglione Botteghino), PU8 (Pirano) l'incremento di SUL non può comunque superare il 30% dell'esistente e deve essere funzionale alle attività produttive esistenti.

PP-Piano Particolareggiato della Fornace vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

A oggi è ancora vigente anche il Piano Particolareggiato della Fornace oltre al PRG di cui di quest'ultimo devono essere rispettate le Norme Tecniche di Attuazione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è mai stata presentata alcuna pratica al Genio Civile in quanto fabbricato realizzato nel 1961 e le modifiche nello stesso non hanno interessato le strutture.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Incongruenze nelle dimensioni delle bucaure esterne e nelle misure interne di alcuni vani.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti segreteria Comune, sanzione, parcella del tecnico: €4.200,00

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Agibilità non ritirata

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

Costi di regolarizzazione:

- Marca bollo e Diritti segreteria Comune: €100,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezze interne al piano secondo sottotetto diverse rispetto al progetto depositato in Comune di cui al PDC 32/2004, oltre ad incongruenze grafiche.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti Catastali e parcella tecnico: €1.500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La caldaia è stata sostituita ed installata nuova nel 2021 con una a condensazione con scambiatore sanitario integrato, ma priva dei certificati di regolari controlli successivi. (All.7 - Caldaia e libretto)

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

Costi di regolarizzazione:

- Idraulico per rilascio DAM (Dichiarazione Avvenuta Manutenzione) e bollino: €300,00

Impianti esistenti e funzionanti con dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte di cui al D.M. 22.01.2008 n.37. Il riscaldamento avviene tramite ventilconvettori a terra (fan coil) installati in tutte le stanze (ad esclusione dei bagni con termosifone in acciaio) alimentati da un impianto di riscaldamento centralizzato (caldaia sita al piano secondo). Anche l'acqua calda sanitaria e l'acqua di condotta risultano centralizzati in tutto il fabbricato.

BENI IN TAVULLIA STRADA PIRANO 6-8, FRAZIONE PIRANO

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a TAVULLIA Strada Pirano 6-8, frazione Pirano, della superficie commerciale di **413,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto di perizia sono ubicati in Comune di Tavullia, località Pirano, realizzati nel 1961 e ristrutturati nel 2003/2004 in zona industriale circondato da fabbriche.

La zona è dotata di parcheggi ma mal servita dai mezzi pubblici oltre ad essere a considerevole distanza dai centri abitati e dalle strutture pubbliche (ospedale, scuole, banche, supermercati); è dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rete idrica, fognature, energia elettrica e illuminazione pubblica).

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Trattasi di intero fabbricato indipendente costituito da piano interrato, terra/rialzato, primo e secondo (sottotetto) a destinazione uffici con n. 2 ingressi individuati con numeri civici 6 e 8.

Lo scoperto e l'ingresso laterale (civico n. 6) sono comuni a tutte le unità immobiliari.

L'immobile è stato realizzato con struttura in muratura e copertura a padiglione; esternamente le pareti sono tinteggiate, camminamenti e scale esterne con pavimentazione in piastrelle di cotto e restante scoperto a verde, con alberature di medio e alto fusto oltre a siepe sovrastante i muretti di confine, parapetto del balcone al piano primo costituito da ringhiera in ferro.

Nell'insieme il fabbricato è in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 127 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 7 vani, rendita 1.662,99 Euro, indirizzo catastale: Strada Pirano, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento e fusione del 18.03.2004 Prat. n. PS0051617 in atti dal 18.03.2004 (n.23376.1/2004)
  - foglio 2 particella 127 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 7 vani, rendita 1.662,99 Euro, indirizzo catastale: Strada Pirano, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento e fusione del 18.03.2004 Prat. n. PS0051617 in atti dal 18.03.2004 (n.23376.1/2004)
  - foglio 2 particella 127 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/10, indirizzo catastale: Strada Pirano, piano: T, derivante da Frazionamento e fusione del 18.03.2004 Prat. n. PS0051617 in atti dal 18.03.2004 (n.23376.1/2004)
- Bene Comune Non Censibile (Corte-Ingresso) ai Subb.9-10 (All. n.6 - Documentaz. catastale)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Tavullia, San Giovanni in Marignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Accertata la completezza della documentazione (art.567 c.2 CPC) e previo avviso alle parti, il giorno 08.10.2025 il sottoscritto CTU, unitamente al Custode, si recava presso le Unità immobiliari oggetto della presente per l'inizio delle operazioni peritali ed effettuazione sopralluogo. Si precisa che le operazioni peritali erano state precedentemente fissate il giorno 30.09.2025 ma, causa non lettura della PEC della comunicazione da parte dell'esecutata, non è stato permesso l'accesso all'immobile al sottoscritto CTU unitamente al Custode. (*All. n.1 - Verbali operazioni peritali*)

Dopo avere ispezionato l'immobile ed il sito circostante, avere effettuato le misurazioni (documentando anche con fotografie), controllata la corrispondenza urbanistica e catastale, si ritengono concluse le operazioni peritali con riserva di valutare gli elementi raccolti in separata sede. (*All. n.8 - Documentazione fotografica*)

Sia nello stato legittimato edilizio che nell'accatastamento si sono rilevate delle incongruenze grafiche.

### **DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

L'immobile è stato accatastato in due diverse U.I. (Sub.9 e Sub.10) con parti comuni (Sub.11- Ingresso dal civ.6 e corte).

#### **UFFICIO (SUB.9)**

L'Unità Immobiliare, con buona esposizione verso Sud e verso Est, è posta al Piano Terra suddivisa in 4 vani adibiti ad uffici ed un bagno, collegati tra loro da un corridoio centrale che permette l'accesso al vano scala di comunicazione con il piano interrato.

Il piano con altezza interna di mt. 3,05 presenta buone finiture, con pavimenti in grés porcellanato colore beige lucidi, battiscopa in legno come le porte; nel bagno il rivestimento è costituito da piastrelle in grés porcellanato beige e grigie; gli infissi esterni sono in legno marrone con vetrocamera e avvolgibili in PVC bianco; il portone d'ingresso è del tipo blindato e le porte interne sono in legno tamburato marroni. Internamente i locali sono intonacati e tinteggiati.

Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico funzionanti ed il riscaldamento avviene tramite fan coil distribuiti nelle varie stanze del piano (ad esclusione del bagno con termosifone in acciaio) alimentati da caldaia comune posta al piano secondo sottotetto.

Tutto il piano è in buono stato manutentivo e privo di macchie di muffa e umidità.

Al piano interrato a destinazione ripostigli di pertinenza del piano terra, si accede sia tramite scala interna esclusiva che da scale esterne esclusive posizionate sul fianco sinistro dell'immobile.

Il piano con altezza interna di mt. 2,40 è privo di pavimentazione risultando tutto in battuto di cemento e privo di porte; le finestre sono in legno marrone con vetrocamera e prive di sistemi di oscuramento; il portone d'ingresso dalla scala esterna è in legno marrone. Internamente i locali sono intonacati e tinteggiati, privo di tutti gli impianti ad esclusione dell'elettrico funzionante.

In diverse zone si sono riscontrate macchie di umidità probabilmente di risalita dal terreno sottostante.

Nell'insieme tutto il piano è in sufficiente stato manutentivo.

#### **UFFICIO (SUB.10)**

L'Unità Immobiliare, con buona esposizione verso Sud e verso Est, è posta al Piano Primo suddivisa in 4 vani adibiti ad uffici ed un bagno, collegati tra loro da un corridoio centrale che permette l'accesso al vano scala di comunicazione con il piano secondo sottotetto.

Il piano con altezza interna di mt. 3,00 presenta buone finiture, con pavimenti in grés porcellanato colore beige lucidi, battiscopa in legno come le porte; nel bagno il rivestimento è costituito da piastrelle in grés porcellanato beige e grigie; gli infissi esterni sono in legno marrone con vetrocamera e avvolgibili in PVC bianco; il portone d'ingresso e le porte interne sono in legno tamburato marroni. Internamente i locali sono intonacati e tinteggiati.

Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico funzionanti ed il riscaldamento avviene tramite fan coil distribuiti nelle varie stanze del piano (ad esclusione del bagno con termosifone in acciaio) alimentati da caldaia comune posta al piano secondo sottotetto.

Tutto il piano è in buono stato manutentivo e privo di macchie di muffa e umidità.

Al piano secondo sottotetto a destinazione soffitta di pertinenza del piano primo, si accede tramite scala interna.

Il piano con altezza interna che varia da mt.1,69 perimetrali a mt.3,78 al colmo presenta buone finiture, con pavimenti in grés porcellanato colore beige lucidi, battiscopa in legno come le porte; gli infissi esterni delle finestrelle e dei due velux sono in legno marrone con vetrocamera; il portone d'ingresso e le porte interne sono in legno tamburato marroni. Internamente i locali sono intonacati e tinteggiati.

Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico funzionanti ed il riscaldamento avviene tramite fan coil distribuiti nelle varie stanze del piano alimentati da caldaia comune posta allo stesso piano in vano apposito con accesso tramite porta tagliafuoco.

Si fa presente che nel locale posto sul fronte fabbricato in corrispondenza del tetto vi è un'apertura che permette ai volatili di accedere alla struttura con rilascio di insalubri defezioni (come da documentaz. fotografica allegata).

Nell'insieme tutto il piano è in buono stato manutentivo e privo di macchie di muffa e umidità.

#### **PARTI COMUNI (SUB.II)**

Le parti comuni sono costituite da:

- scale esterne poste sul fianco destro del fabbricato che permettono, tramite porta blindata, l'accesso all'immobile e al corridoio interno comune;
- corte circostante l'immobile, a verde con presenza di alberi a medio e alto fusto.

Le parti comuni sono in buono stato manutentivo.

CLASSE ENERGETICA:



[182.923 (Sub.9 P.T.) e 180.139 (Sub.10 P.1°) KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. 2018-558 (Sub.9 P.T.) e 2018-560 (Sub.10 P.1°)  
registrata in data 10/01/2018

CONSISTENZA:

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

*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio P. T.	148,30	x	100 %	=	148,30
Ripost. P. S1	157,50	x	25 %	=	39,38
Scale esterne esclusive P.T./S1	17,30	x	10 %	=	1,73
Ufficio P. 1°	157,50	x	100 %	=	157,50
Balcone P. 1°	4,50	x	30 %	=	1,35
Soffitta P. 2°	157,50	x	35 %	=	55,13
Parti comuni	481,80	x	2 %	=	9,64
<b>Totale:</b>	<b>1.124,40</b>				<b>413,02</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto CTU non sono stati rilevati recenti Atti Notarili in zona per immobili simili pertanto le fonti utilizzate provengono dalle indicazioni della "FIAIP", del Borsino Immobiliare e da confronto con colleghi operanti in zona nel settore tecnico e immobiliare. Nel caso dei valori forniti da FIAIP 2025 i valori sono relativi ad uffici in zona centro e non sono contemplati in zona periferica industriale, pertanto si è comparato il valore con quello degli appartamenti in zona periferica.

Il valore commerciale di immobili simili per tipologia e caratteristiche, considerando uno stato manutentivo generale "normale", oscilla tra € 900,00 e € 1.300,00 al mq di sup. commerciale.

Considerando che l'immobile ricopre una notevole superficie, ben suddiviso, che riversa in buono stato manutentivo ma molto svantaggiato nella posizione in quanto è ubicato in zona industriale circondato solo da capannoni e fabbriche, lontano da attività commerciali e centri abitati, con nessuna appetibilità commerciale, considerando un notevole calo di compravendite immobiliari in zona con abbassamento dei prezzi negli ultimi anni, riscontrato anche dal fatto di una rilevante chiusura di locali commerciali a oggi sfitti o invenduti nel Comune di Tavullia, tenuto conto di quanto detto il giusto valore di mercato attribuibile all'immobile della presente perizia si reputa pari ad € 600,00/mq di sup. commerciale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 413,02 x 600,00 = **247.812,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 247.812,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 247.812,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella determinazione del valore di mercato di un immobile, cioè l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, si ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico-comparativo, che consiste nella comparazione tra il bene di valore ignoto e beni analoghi di valore noto tenendo conto della consistenza, dello stato conservativo e della regolarità dell'immobile oggetto di stima e dei prezzi di mercato della zona per beni simili.

La consistenza in metri quadrati dell'unità immobiliare e dei pertinenziali accessori, che costituirà la base della valutazione, è stata determinata dai rilievi metrici eseguiti in loco e sulla scorta della documentazione tecnica reperita nei vari uffici, ed è calcolata al lordo delle murature perimetrali così come da SIM (Sistema Italiano di Misurazione) di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari e come richiamato da norma UNI 11612:2015.

Mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi alla consistenza reale si determinano le superfici commerciali lorde.

Si precisa che rispetto al SIM, utilizzato nella determinazione delle superfici commerciali, il coefficiente correttivo per il Piano 2° è stato aumentato in relazione allo stato manutentivo del piano stesso mentre per la corte comune si è tenuto un coefficiente correttivo basso in quanto l'area limitrofa è già dotata di innumerevoli parcheggi pertanto la stessa corte viene considerata un comodo dell'immobile più che un valore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Tavullia, osservatori del mercato immobiliare FIAIP, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Tecnici operanti in zona

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	413,02	0,00	247.812,00	247.812,00
				<b>247.812,00 €</b>	<b>247.812,00 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 24.781,20</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 6.100,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 216.930,80</b>

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

Riduzione del valore del <b>10%</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>€. 21.693,08</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>
Arrotondamento del valore finale:	<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>€. 195.237,72</b>

data 02/12/2025

il tecnico incaricato  
Geom. ELISA CLIZIA