TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

170/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV SRL

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

DOTT. LORENZO PINI

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DELLE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Stefano Morotti

CF:MRTSFN60S08G479A
con studio in PESARO (PU) V. F.TURATI 26
telefono: 0721415771
email: morottistefano@libero.it
PEC: stefano.morotti@geopec.it

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 170/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FANO VIA DE' RUSTICUCCI 39/A, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [redacted]

Appartamento al piano secondo con sottotetto collegato internamente da una scala a chiocciola metallica su porzione di casa a schiera trifamiliare situata nel centro storico cittadino. Unità abitativa,a cui vi si accede dalla scala comune, è composto da ingresso con ampio locale adbito a cucina/soggiorno, piccolo disimpegno dove si affacciano le due camere ed il bagno,il tutto per una altezza uniforme di m.2,70. Finiture interne economiche con pavimentazione in monocottura nella zona giorno, moquette nelle due camere, piastrelle ceramicate nel bagno munito di accessori ordinari oltre che di una vasca con pareti rivestite fino ad un'altezza di cm.210. Cucina in muratura con rivestimento in piastrelle ceramicate su tutti i lati del piano di lavoro. Pareti interne divisorie in tramezzi da cm.10 intonacati e tinteggiati, porte interne in legno tamburato.Sottotetto, originariamente di un solo vano, è stato modificato con la realizzazione di un bagno con piatto doccia oltre all'installazione di una velux, copertura, pareti laterali e quelle del bagno ricoperte con listelli di tavolato verniciato, pavimentazione in moquette per il vano principale, in piastrelle ceramicate per il bagno, altezza media di m.2,10. La proprietà catastale è completata da un a cantina situata al piano terra a cui vi si accede dal retro del fabbricato,e che comunica con altro vano a destinazione garage.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2,65.Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 758 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 188,51 Euro, indirizzo catastale: VIA DE' RUSTICUCCI 39/A, piano: T-2-3, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1996.

B **box singolo** a FANO VIA DE' RUSTICUCCI 39/A, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [redacted]

Box al piano terra su porzione di schiera collegato internamente al locale cantina del sub.8, ingresso con tre ante apribili in alluminio con vetrate, struttura interna allo stato grezzo,pavimentazione con mattonelle in monocottura, altezza costante a m.2,50; l'accesso risulta problematico avendo poco spazio di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di M.2,50.Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 751 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: VIA DE' RUSTICUCCI 39/A, piano: TERRA, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1996.

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**81,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 128.028,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 128.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**08/07/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/04/2007, con scadenza il 15/04/2027, registrato il 02/05/2007 a AGENZIA DELLE ENTRATE - FANO - ai nn. 1512 SERIE 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 650.
CONTRATTO RINNOVATO NON ESSENDOCI STATA COMUNICAZIONE DI DISDETTA DA PARTE DEL LOCATORE

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/09/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2126 di repertorio, registrata il 11/11/2024 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESARO ai nn. 28, trascritta il 11/11/2024 a AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. R.G. N°13976 - R.P. N°9886, a favore di FEDAIA SPV SRL, contro [redacted] derivante da ATTO GIUDIZIARIO .
La formalità è riferita solamente a FABBRICATO IN FANO FG.141 MAPP.751 SUB.6-8 E FABBRICATO IN FANO FG.36 MAPPALE 2104 E 2094

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 06/08/1991 a firma di NOTAIO COLANGELI DI FOSSOMBRONE (PU) ai nn. 23445 di repertorio, trascritto il 23/08/1991 a AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESARO ai nn. R.G.N°7135 - R.P. N°4739.
Il titolo è riferito solamente a AL FABBRICATO DISTINTO CATASTALMENTE AL FG. 141 MAPP. 751 SUB. 6-8-

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 1577/84**, intestata a [redacted] per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO, presentata il 24/03/1984 con il n. PROT. 12056 di protocollo, rilasciata il 26/05/1984 con il n. 1577 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a INTERO FABBRICATO

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N°1577/84 **N. 5407/84**, intestata a [redacted] per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO, rilasciata il 13/12/1984 con il n. 5407 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a INTERO FABBIRCATO

VOLTURAZIONE DELLE PRECEDNTI CONCESSIONI EDILIZIE N°1557/84 E N° 5407/84 **N. 26/85**, intestata a [redacted] per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO, rilasciata il 24/01/1985 con il n. 26/85 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a INTERO FABBRICATO

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N°5407/85 **N. 792/85**, intestata a [redacted] per lavori di MODIFICHE INTERNE AL FABBRICATO, rilasciata il 27/09/1985 con il n. 792/85 di protocollo.

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

Il titolo è riferito solamente a INTERO FABBRICATO

DENUNCIA DI INZIO ATTIVITA' **N. 95/96**, intestata a [redacted] per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE DI PORZIONE FABBRICATO URBANO, presentata il 20/01/1996 con il n. 95 di protocollo, rilasciata il 22/03/1996 con il n. 95/96 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a PORZIONE DI FABBRICATO AL PIANO TERRA

RICHIESTA AGIBILITA' **N. 60**, intestata a [redacted], agibilità del 01/07/1986 con il n. 60 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a INTERO FABBRICATO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. N°91 DEL 19.04.2024, l'immobile ricade in zona A1. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.15 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. Il titolo è riferito solamente al INTERO FABBRICATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

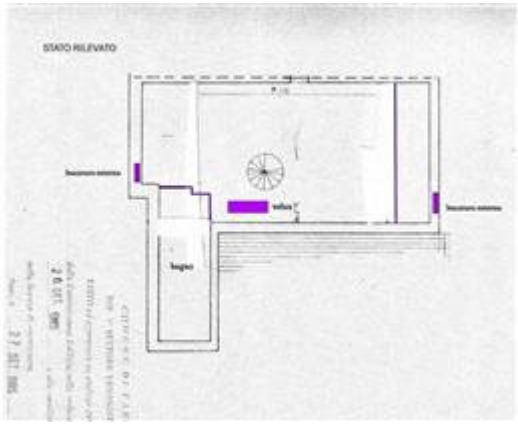
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna del sottotetto con realizzazione di un bagno (normativa di riferimento: D.P.R. n°380/2002 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria in base all'art.34 del dpr 380/01cosi come modificato dalla Legge n°105/2024 -DL salva casa - (modifiche prospettiche ed interne con realizzazione di un bagno)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- sanzione sanzione pecuniaria: minimo € 1032 (eventuali altri contributi saranno richiesti dal comune in sede di istruttoria): €.1.032,00
- diritti segreteria e varie: €.300,00
- presentazione pratica in sanatoria (SCIA) completa di documentazione allegata: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: massimo 120 dalla presentazione della pratica (come indicato nel DPR 380/01)
Questa situazione è riferita solamente a alle modifiche eseguite nel sottotetto - mapp.751 sub.8 -.
Dal confronto avuto con i tecnici del Comune di Fano si precisa che successivamente alla presentazione della SCIA in sanatoria si potrà avere la certezza del giudizio di conformità con la determina dell'importo esatto da corrispondere.

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70



bagno

esterno bagno

interno bagno

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria agli atti prot. 1560 del 05.07.1985 il sottotetto non è indicato correttamente (normativa di riferimento: D.L. n° 701 del 19.04.1994)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale con procedura DOCFA per regolarizzare le difformità del sottotetto; l'invio della pratica dovrà essere successivo al rilasciato della conformità urbanistica rilasciata dal comune in merito alla SCIA in sanatoria.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

Costi di regolarizzazione:

- denuncia di variazione: €.700,00
- diritti catastali (2 planimetrie): €.140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a al mappale 751 sub.8

planimetria agli atti

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FANO VIA DE' RUSTICUCCI 39/A, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FANO VIA DE' RUSTICUCCI 39/A, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [redacted]

Appartamento al piano secondo con sottotetto collegato internamente da una scala a chiocciola metallica su porzione di casa a schiera trifamiliare situata nel centro storico cittadino. Unità abitativa,a cui vi si accede dalla scala comune, è composto da ingresso con ampio locale adbito a cucina/soggiorno, piccolo disimpegno dove si affacciano le due camere ed il bagno,il tutto per una altezza uniforme di m.2,70. Finiture interne economiche con pavimentazione in monocottura nella zona giorno, moquette nelle due camere, piastrelle ceramicate nel bagno munito di accessori ordinari

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

oltre che di una vasca con pareti rivestite fino ad un'altezza di cm.210. Cucina in muratura con rivestimento in piastrelle ceramicate su tutti i lati del piano di lavoro. Pareti interne divisorie in tramezzi da cm.10 intonacati e tinteggiati, porte interne in legno tamburato.Sottotetto, originariamente di un solo vano, è stato modificato con la realizzazione di un bagno con piatto doccia oltre all'installazione di una velux, copertura, pareti laterali e quelle del bagno ricoperte con listelli di tavolato verniciato, pavimentazione in moquette per il vano principale, in piastrelle ceramicate per il bagno, altezza media di m.2,10. La proprietà catastale è completata da un a cantina situata al piano terra a cui vi si accede dal retro del fabbricato,e che comunica con altro vano a destinazione garage.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2,65.Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 758 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 188,51 Euro, indirizzo catastale: VIA DE' RUSTICUCCI 39/A, piano: T-2-3, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1996.

vista fabbricato via de' rusticucci

vista fabbricato via dè rusticucci

ingresso cantina retro fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: FIBRA in tecnologia FTTH.

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

ortofoto

prg adottato 2024

prg vigente 2009

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media
biblioteca	nella media
cinema	nella media
farmacie	al di sopra della media
municipio	al di sopra della media
negozi al dettaglio	nella media
palestra	al di sopra della media
polizia	al di sopra della media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	al di sopra della media
musei	al di sopra della media
teatro	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

tram distante 500 M,	nella media
ferrovia distante 1000 M	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

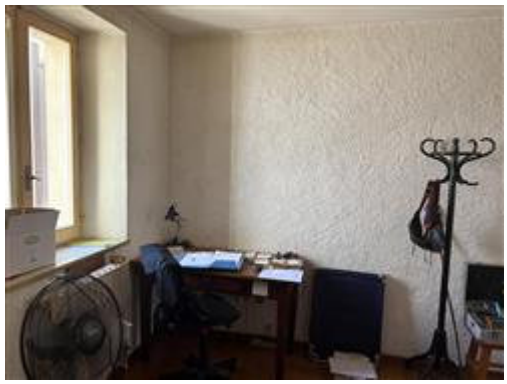
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In sede di sopralluogo lo stato d'uso e di manutenzione risultava sufficiente, non è stato possibile controllare l'idoneità degli impianti tecnologici esistenzi per mancanza di certificazioni di conformità, tuttavia gli impianti eletrrico e di riscaldamento andranno revisionati ed adeguati alle normative vigenti. Alla data di redazione della presente relazione risulta l'assenza del certificato di attestazione energetica che andrà redatto al momento del trasferimento dell'immobile.

soggiorno/cucina

bagno

camera



ingresso

camera

cucina

CONSISTENZA:

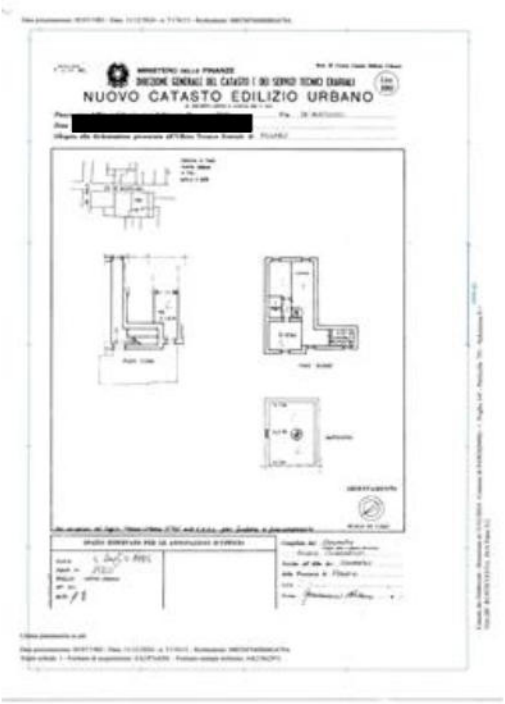
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

appartamento piano secondo	52,00	x	100 %	=	52,00
sottotetto piano terzo	33,00	x	50 %	=	16,50
cantina piano terra	14,00	x	25 %	=	3,50
Totale:	**99,00**				**72,00**



planimetria agli atti

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: 04/07/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 164/2013

Descrizione: Quota 1/1 piena proprietà di APPARTAMENTO residenziale di mq 164 c.ca, piano secondo e sottotetto, con ingresso dall'atrio condominiale costituito da ampia scala ed ascensore ed è composto da: ingresso, ampio vano soggiorno-pranzo, disimpegno, cucina, camera da letto e servizio igienico, collegato tramite scala interna al piano sottotetto, composto da: disimpegno, due camere da letto, servizio igienico e piccolo vano dal quale si accede ad un piccolo terrazzo., 1

Indirizzo: Via Nolfi, 150 Fano, PU

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

Prezzo: 218.160,00 pari a 1.322,18 Euro/mq
Valore Ctu: 370.000,00 pari a: 2.242,42 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 288.000,00 pari a: 1.745,45 Euro/mq
Distanza: 39.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 24/02/2025
Fonte di informazione: banca dati nazionale consultazione valori immobili dichiarati
Descrizione: appartamento residenziale A/3
Indirizzo: zona limitrofa (A1)
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 161.500,00 pari a 1.900,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 145.350,00 pari a 1.710,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 18/01/2025
Fonte di informazione: banca dati nazionale consultazione valori immobili dichiarati
Descrizione: appartamento residenziale (A/3)
Indirizzo: zona limitrofa (A1)
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 185.000,00 pari a 2.055,56 Euro/mq

COMPARATIVO 4
Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/06/2025
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Adhoc
Descrizione: appartamento residenziale
Indirizzo: via garibaldi
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 225.000,00 pari a 2.045,45 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 213.750,00 pari a 1.943,18 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:
Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene opportuno adottare il criterio di stima sintetica-comparativa monoparametrica (in base al prezzo medio rilevato). Si è

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

ricercato nella zone limitrofe, beni immobili analoghi, di valore noto, con caratteristiche similari.
Criterio di misurazione : consistenza reale Superficie Lorda ex UNI 10750/2005 ; Criterio di calcolo consistenza D.P.R. 138/1998
La consistenza in metri quadrati dell'unità immobiliare e del pertinenziale, che costituirà la base della valutazione, è stata determinata sulla scorta della documentazione tecnica reperita nei vari uffici e dei rilievi metrici a campione eseguiti in loco, ed è calcolata al lordo delle murature perimetrali totalmente di proprietà ed in mezzeria per le murature a confine con altre unità immobiliari. Mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi alla consistenza reale si determinano le superfici commerciali lorde, come da norma ex UNI 10750/2005. Le fonti utilizzate per la stima, provengono da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto con ricerche di compravendite notarili già eseguite nell'anno 2025 ed in base alle indicazioni delle richieste analoghe in zone adicenti. Il valore commerciale di immobili similari per tipologia e caratteristiche nonché ubicazione, considerando uno stato manutentivo generale cosidetto "normale", oscilla tra un minimo di € 1.300,00 ed un massimo di €. 2.055,00 al mq di sup. commerciale. Nel caso specifico, tenuto conto della tipologia dell'immobile,l'appetibilità,l'ubicazione e la commerciabilità il giusto valore di mercato attribuibile all'immobile della presente perizia si ritiene sia pari ad € 1.700/mq di sup. commerciale, che risulta il più probabile valore medio di mercato avvalorato anche adottando gli standard comparativi di valutazione MCA -

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	72,00	x	1.700,00	=	**122.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 122.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 122.400,00**

BENI IN FANO VIA DE' RUSTICUCCI 39/A, QUARTIERE CENTRO STORICO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a FANO VIA DE' RUSTICUCCI 39/A, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [redacted]
Box al piano terra su porzione di schiera collegato internamente al locale cantina del sub.8, ingresso con tre ante apribili in alluminio con vetrate, struttura interna allo stato grezzo,pavimentazione con mattonelle in monocottura, altezza costante a m.2,50; l'accesso risulta problematico avendo poco spazio di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di M.2,50.Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 751 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro, indirizzo catastale: VIA DE' RUSTICUCCI 39/A, piano: TERRA, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1996.

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

ingresso garage

interno garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: FIBRA in tecnologia FTTH.

ortofoto

prg adottato 2024

prg vigente 2009

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media
biblioteca	nella media
cinema	nella media
farmacie	al di sopra della media
municipio	al di sopra della media
negozi al dettaglio	nella media
palestra	al di sopra della media

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

polizia	al di sopra della media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	al di sopra della media
musei	al di sopra della media
teatro	al di sopra della media

COLLEGAMENTI

tram distante 500 M,	nella media
ferrovia distante 1000 M	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

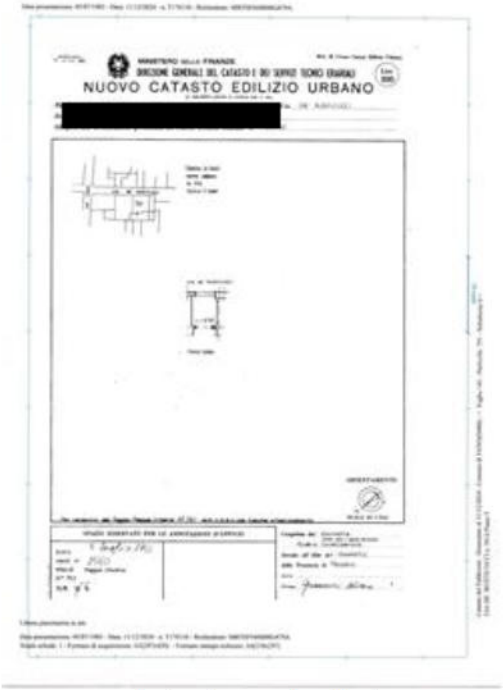
CONSISTENZA:

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
garage piano terra	18,00	x	50 %	=	9,00
Totale:	**18,00**				**9,00**

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

planimetria catastale agli atti

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: 22/10/2020

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 54/2018

Descrizione: Garage sito in Fano (PU) Via Molise distinto al N.C.E.U al Foglio 25 particella 1389 sub 9., 1

Indirizzo: Via Molise Fano, PU

Superfici principali e secondarie: 11

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.711,00 pari a 1.064,64 Euro/mq

Valore Ctu: 17.200,00 pari a: 1.563,64 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 15.480,00 pari a: 1.407,27 Euro/mq

Distanza: 123.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

Data contratto/rilevazione: 22/10/2020

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 54/2018

Descrizione: Garage sito in Fano (PU) Via Molise distinto al N.C.E.U al Foglio 25 particella 1389 sub 17., 2

Indirizzo: Via Molise Fano, PU

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.960,00 pari a 1.196,00 Euro/mq

Valore Ctu: 17.700,00 pari a: 1.770,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 15.930,00 pari a: 1.593,00 Euro/mq

Distanza: 123.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/09/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 54/2018

Descrizione: Garage sito in Fano (PU) Via Molise distinto al N.C.E.U al Foglio 25 particella 1389 sub 22., 3

Indirizzo: Via Molise Fano, PU

Superfici principali e secondarie: 9

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.500,00 pari a 1.277,78 Euro/mq

Valore Ctu: 15.300,00 pari a: 1.700,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 15.300,00 pari a: 1.700,00 Euro/mq

Distanza: 123.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/05/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Adhoc srl

Descrizione: garage esclusivo

Indirizzo: via Monaldi

Superfici principali e secondarie: 22

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 1.272,73 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene opportuno adottare il criterio di stima sintetica-comparativa monoparametrica (in base al prezzo medio rilevato). Si è ricercato nella zone limitrofe, beni immobili analoghi, di valore noto, con caratteristiche similari.
Criterio di misurazione : consistenza reale Superficie Lorda ex UNI 10750/2005 ; Criterio di calcolo consistenza D.P.R. 138/1998

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

La consistenza in metri quadrati dell'unità immobiliare e del pertinenziale, che costituirà la base della valutazione, è stata determinata sulla scorta della documentazione tecnica reperita nei vari uffici e dei rilievi metrici a campione eseguiti in loco, ed è calcolata al lordo delle murature perimetrali totalmente di proprietà ed in mezzeria per le murature a confine con altre unità immobiliari. Mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi alla consistenza reale si determinano le superfici commerciali lorde, come da norma ex UNI 10750/2005. Le fonti utilizzate per la stima, provengono da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto mediante osservazioni di mercato ed in base alle indicazioni delle richieste analoghe in zone adicenti. Il valore commerciale di immobili similari per tipologia e caratteristiche nonché ubicazione, considerando uno stato manutentivo generale cosidetto "normale", oscilla tra un minimo di € 1.064 ed un massimo di €. 1.277 al mq di sup. commerciale. Nel caso specifico, tenuto conto della tipologia dell'immobile,l'appetibilità,l'ubicazione, la commerciabilità e non da ultimo la carenza di parcheggi nel centro storico il giusto valore di mercato attribuibile all'immobile della presente perizia si ritiene sia pari ad € 1.200/mq di sup. commerciale, che risulta il più probabile valore medio di mercato avvalorato anche adottando gli standard comparativi di valutazione MCA -

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9,00	x	1.200,00	=	**10.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene opportuno adottare il criterio di stima sintetica-comparativa monoparametrica (in base al prezzo medio rilevato). Si è ricercato nella zone limitrofe, beni immobili analoghi, di valore noto, con caratteristiche similari. Criterio di misurazione : consistenza reale Superficie Lorda ex UNI 10750/2005 ; Criterio di calcolo consistenza D.P.R. 138/1998. La consistenza in metri quadrati dell'unità immobiliare e del pertinenziale, che costituirà la base della valutazione, è stata determinata sulla scorta della documentazione tecnica reperita nei vari uffici e dei rilievi metrici a campione seguiti in loco, ed è calcolata al lordo delle murature perimetrali totalmente di proprietà ed in mezzeria per le murature a confine con altre unità immobiliari. Mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi alla consistenza reale si determinano le superfici commerciali lorde, come da norma ex UNI 10750/2005.Le fonti utilizzate per la stima, provengono da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto con ricerche di compravendite notarili già eseguite nell'anno 2024 ed in base alle indicazioni delle richieste analoghe in zone adicenti

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di FANO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BANCA DATI NAZIONALE CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILI DICHIARATI

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;

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	72,00	0,00	122.400,00	122.400,00
B	box singolo	9,00	0,00	10.800,00	10.800,00
				133.200,00 €	**133.200,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
A parere del sottoscritto risulta più facile l'intera commercializzazione dell'intero lotto anzichè la vendita di due distinti corpi (appartamento e box).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.172,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.028,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 28,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.000,00**

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 170/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FANO VIA CORRADO ALVARO 9, quartiere TRAVE, della superficie commerciale di **208,84** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [redacted]
Porzione di schiera indipendente da cielo a terra a tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato inserita in un contesto residenziale con altre sei unità abitative cotruita alla fine degli ani '70. Appartamento che si sviluppa al piano terra con soggiorno,sala pranzo, cucina oltre ad un balcone ed un ballatoio d'ingresso, piano primo con tre camere,un bagno ed un disimpegno oltre a due balconi sul fronte e retro. La scala interna collega l'appartamento sia con il piano secondo sottotetto sia con il piano seminterrato dove oltre alla cantina ed un wc è situata anche una taverna. La proprietà è completata da due scoperti, uno che collega la strada principale all'ingresso,l'altro situato sul retro del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di m.2,80.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 2094 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 1.057,52 Euro, indirizzo catastale: VIA CORRADO ALVARO 9, piano: S-T-1-2-, intestato a [redacted]
  LA PARTICELLA 2094 E' GRAFFATA CON LA PARTICELLA 2104 VARIAZIONE ESEGUITA PER ALLINEAMENTO MAPPE
- foglio 36 particella 2104 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 1.075,52 Euro, indirizzo catastale: VIA CORRADO ALVARO n. 9 FANO, piano: T - 1 - 2
  PARTICELLA 2104 GRAFFATA CON LA 2094 VARIAZIONE ESEGUITA PER ALLINEAMENTO MAPPE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**208,84 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 370.522,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 370.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**08/07/2025**

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/09/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2126 di repertorio, registrata il 11/11/2024 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESARO ai nn. 28, trascritta il 11/11/2024 a AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. R.G. N°13976 - R.P. N° 9886, a favore di FEDAIA SPV S.R.L., contro [redacted] derivante da ATTO GIUDIZIARIO .
La formalità è riferita solamente a INTERA UNITA' IMMOBILIARE

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:	**€. 424,78**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted]er la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il NOTAIO COLANGELI DI FOSSOMBRONE (PU) ai nn. 16176 di repertorio, trascritto il 06/10/1989 a GENZIA DELLE ENTRATE DI PESARO ai nn. R.G. N°8340 - R.P. N°5246.

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

Il titolo è riferito solamente a INTERO IMMOBILE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA **N. 4816**, intestata a [redacted] per lavori di COSTRUZIONE DI SETTE CASETTE A SCHIERA, rilasciata il 10/04/1976 con il n. 4816 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a ALLA COSTRUZIONE DELL'INTERO COMPLESSO EDILIZIO COMPRESO L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LICENZA EDILIZIA **N. 3309**, intestata a [redacted] per lavori di VARIANTE ALLA LICENZA EDILIZIA N°4816 DEL 10.04.1976, presentata il 06/09/1976 con il n. PROT. 15292 di protocollo, rilasciata il 04/10/1976 con il n. 3309 di protocollo, agibilità del 20/07/1978 con il n. 77 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a TUTTO IL COMPLESSO EDIFICATO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. N°91 DEL 19.04.2024, l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.18 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. Il titolo è riferito solamente al ALL'INTERO COMPENDIO EDIFICATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

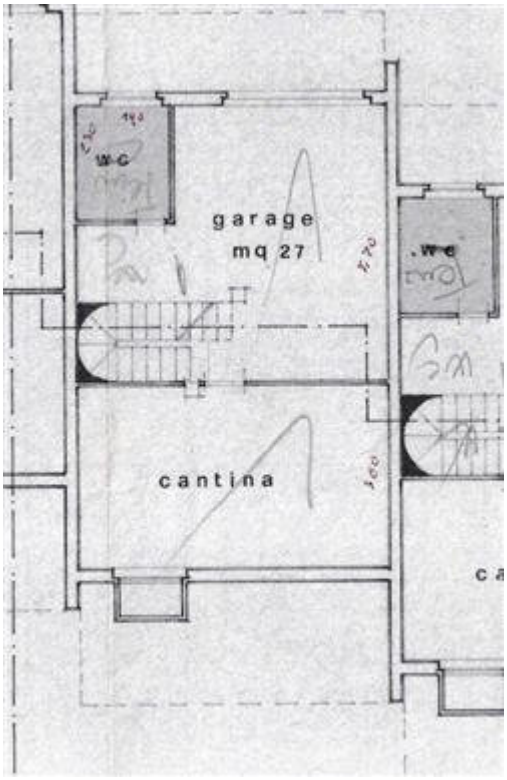
Sono state rilevate le seguenti difformità: riscontrate difformità fra lo stato autorzzato (lic.edil. 4816/76 e 3309/76) e lo stato attuale riguardanti nello specifico: Piano Terra: non è stato realizzato il wc nel vano cucina come da lic. 3309/76, pertanto il vano è ritornato allo stato originario; Piano Secondo-sottotetto: variante non eseguita ma interventi realizzati in difformita al'originaria licenza rilasciata consistenti nella suddivisione del sottotetto in due locali oltre alla realizzazione di un wc. (normativa di riferimento: T.U. - DPR 380/01 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità urbanistica mediante presentazione di CILA (art.6.bis dpr 380/01 e s.m.i.)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria: €.1.000,00
- diritti segreteria e varie: €.250,00
- redazione e presentazione CILA in sanatoria con documentazione allegata: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

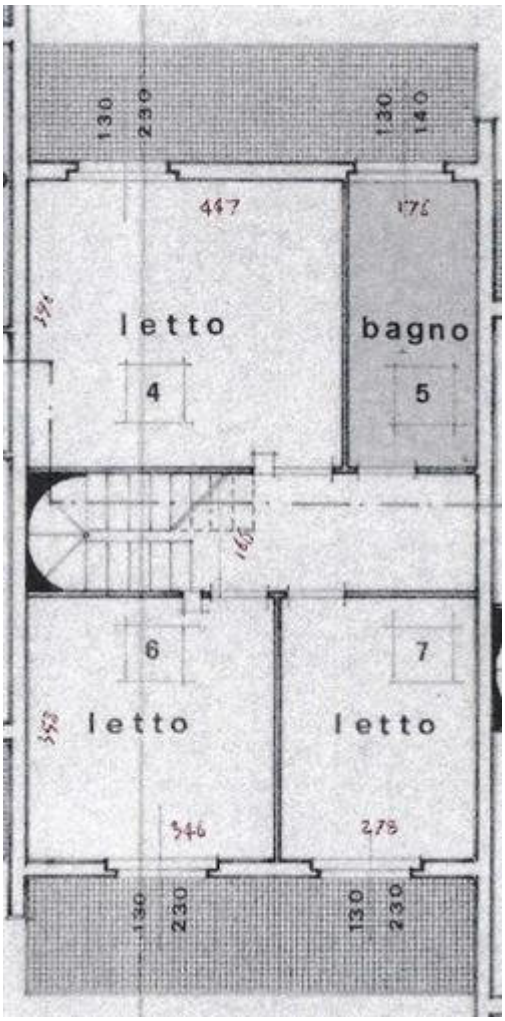
Questa situazione è riferita solamente a agli interventi eseguiti al piano terra e secondo sottotetto in difformità dalle concessioni edilizie rilasciate. si precisa che solo dopo la presentazione della CILA si potra avere la certezza del giudizio di conformità e la determinazione dell'importo esatto delle spese da sostenere (ora calcolate in base alle procedure standard)..
Le modifiche apportate negli elaborati progettuali allegati alla lic.edilizia 3309/76 sono segnate a matita e sono gli unici depositati presso il Comune di Fano dove ho eseguito l'accesso agli atti.



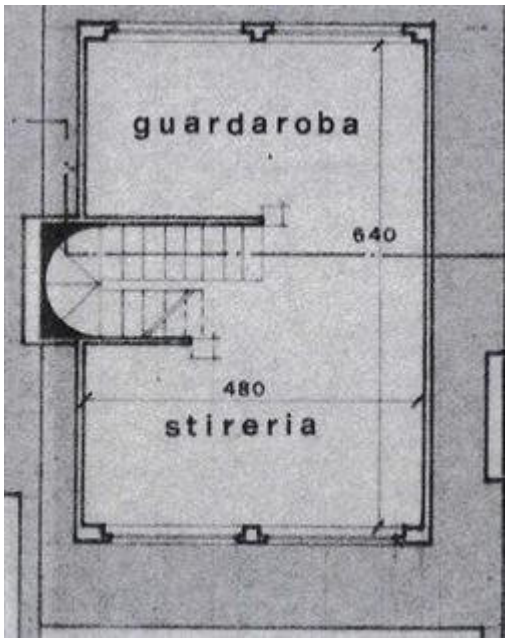
lic.edil. n°3309/76

lic. edil. n°3309/76

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70



lic.edil. n°4816 e n°3309/76



lic.edil. n°4816/76

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

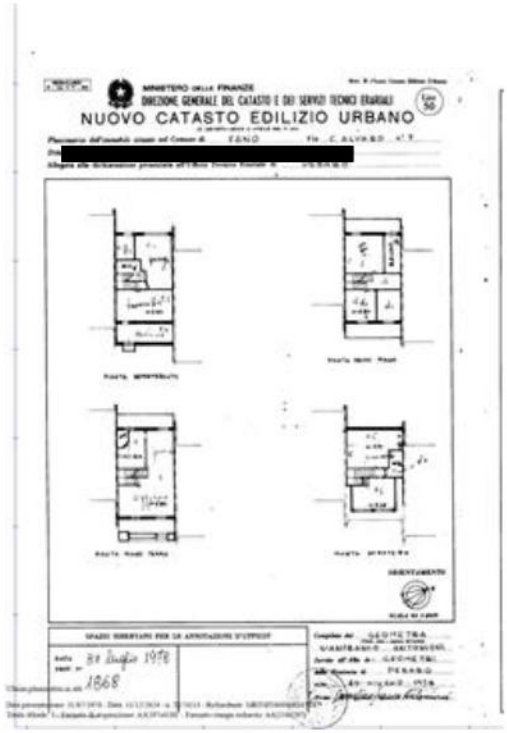
Sono state rilevate le seguenti difformità: l'attuale planimetria catastale rappresenta l'immobile con le modifiche apportate dalla lic.edil. n°3309/76 in parte non eseguite (wc.nel vano cucina) oltre agli interventi eseguiti senza titolo abilitativo nel sottotetto (tramezzature e wc) (normativa di riferimento: RDL N°652 DEL 13.04.1939 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale con stralcio obbligatorio del garage (come da normativa vigente) con presentazione di DOCFA per variazione e divisione (la pratica catastale sarà da eseguirsi successivamente al rilascio della conformità urbanistica da parte del Comune di Fano per la CILA in sanatoria)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali per presentazione piantine: €.140,00
- variazione catastale con procedura DOCFA: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a all'intero fabbricato fg.36 mapp.2094.

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

La presentazione della denuncia di variazione catastale dovrà avvenire dopo aver ottenuto la conformità edilizia/urbanistica mediante la citata presentazione della CILA in sanatoria



PANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI PROT.1868/78

SCOPERTO ESCLUSIVO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FANO VIA CORRADO ALVARO 9, QUARTIERE TRAVE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FANO VIA CORRADO ALVARO 9, quartiere TRAVE, della superficie commerciale di **208,84** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [redacted]
Porzione di schiera indipendente da cielo a terra a tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato inserita in un contesto residenziale con altre sei unità abitative cotruita alla fine degli ani '70. Appartamento che si sviluppa al piano terra con soggiorno,sala pranzo, cucina oltre ad un balcone ed un ballatoio d'ingresso, piano primo con tre camere,un bagno ed un disimpegno oltre a due balconi sul fronte e retro. La scala interna collega l'appartamento sia con il piano secondo sottotetto sia con il piano seminterrato dove oltre alla cantina ed un wc è situata anche una taverna. La proprietà è completata da due scoperti, uno che collega la strada principale all'ingresso,l'altro situato sul retro del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di m.2,80.Identificazione catastale:

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

- foglio 36 particella 2094 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 1.057,52 Euro, indirizzo catastale: VIA CORRADO ALVARO 9, piano: S-T-1-2-, intestato a [redacted]
  LA PARTICELLA 2094 E' GRAFFATA CON LA PARTICELLA 2104 VARIAZIONE ESEGUITA PER ALLINEAMENTO MAPPE
- foglio 36 particella 2104 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 1.075,52 Euro, indirizzo catastale: VIA CORRADO ALVARO n. 9 FANO, piano: T - 1 - 2
  PARTICELLA 2104 GRAFFATA CON LA 2094 VARIAZIONE ESEGUITA PER ALLINEAMENTO MAPPE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

VISTA FRONTALE COMPLESSO RESIDENZIALE

VISTA VIA ALVARO

VISTA LATERALE

VISTA RETRO-INGRESSO GARAGE -

INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE - VIA ALVARO 9

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: FIBRA in tecnologia FTTH.

SERVIZI

scuola elementare	buono
campo da tennis	nella media
negozi al dettaglio	nella media
palestra	nella media
scuola media inferiore	nella media
asilo nido	nella media
farmacie	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 M,	nella media
autostrada distante 1500 M	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

Unità abitativa che si sviluppa su due piani (terra e primo) oltre al piano primo sottostrada e piano sottotetto dove sono ubicati locali accessori. Ingresso che conduce direttamente ad un ampio locale con annessa cucina che tramite una porta-finestra conduce al terrazzo. Pavimentazioni in parquet per il soggiorno e monocottura per la cucina con rivestimento in piastrelle ceramicate sul piano di lavoro,terrazzo ricoperto da mattonelle in gres da esterno,parapetto in c.a., infissi esterni in legno con chiusura a persiana. Piano primo, dove è situata la zona notte, è composto da tre camere ed un bagno oltre a due balconi in aggetto sul retro e fronte del fabbricato,tutta la superficie è pavimentata con parquet ad eccezione del bagno dove è stata posta in opera una monocottura ceramicata che ricopre anche le pareti fino ad un'altezza di m.2,10, sanitari completi e di tipo ordinario, porte interne in legno tamburato,infissi dello stesso materiale ed oscuramento del piano terra; altezza costante dei piani abitativi di m.2,80. Piano sottotetto composto da due locali accessori oltre ad un wc ha un'altezza media di m.2,30 anch'esso pavimentato in listelli di parquet come il piano sottostante ad esclusisione del wc, dove sono state poste in opera delle mattonelle ceramicate colorate che ricoprono anche le pareti. Piano primo sottostrada a cui vi si accede sia dalla scala interna che dallo scivolo esterno che conduce al garage comprende due locali destinati a cantina, una centrale termica ed un wc, oltre al già citato garage, suddivisione interna eseguita in mutatura forata ed intonacata da cm.10,porte interne in legno tamburato,pavimentazioni in gres porcellanato di varie dimensioni, altezza di piano m.2,60. Completa la proprietà in oggetto due scoperti esclusivi situati sul fronte e sul retro del fabbricato. L'immobile è privo della certificazione energetica in quanto al momento dell'acquisto non era obbligatorio possederlo. Pertanto in sede di trasferimento il delegato alla vendita dovrà provvedere alla richiesta del certificato A.P.E.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: ingresso realizzato in ferro su recinzione in c.a. con apertura interna — nella media

infissi esterni: finestra a doppia anta realizzati in legno — nella media

manto di copertura: realizzato in manto tegole marsigliesi con coibentazione in doppia guaia impermeabilizzante — nella media

portone di ingresso: unica anta realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: doppia serratura — nella media

scale: interna con rivestimento in legno — al di sopra della media

Degli Impianti:

termico: riscaldamento con alimentazione in gasolio i diffusori sono in termosifoni in ghisa — nella media

soggiorno piano terra

cucina piano terra

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

camera piano primo

bagno piano primo

cantina piano primo sottostrada

wc sottotetto

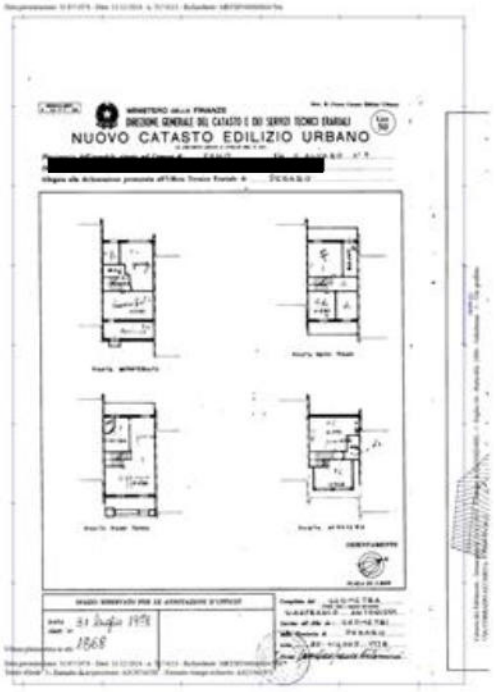
CONSISTENZA:

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
appartamento piano terra e primo	135,10	x	100 %	=	135,10
balconi piano terra e primo	40,90	x	30 %	=	12,27
piano secondo sottotetto	53,70	x	40 %	=	21,48
cantina piano primo sottostrada	52,60	x	20 %	=	10,52
garage piano primo sottostrada	27,30	x	50 %	=	13,65
scoperto piano terra	158,20	x	10 %	=	15,82
Totale:	**467,80**				**208,84**

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70



unità abitativa

scoperto esclusivo

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: 20/01/2025
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 25/2024
Descrizione: Appartamento superficie commerciale complessiva 94,68 mq al piano terra., 2
Indirizzo: Via Italia n. 50 “Quartiere Poderino” Fano, PU
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 165.000,00 pari a 1.736,84 Euro/mq
Valore Ctu: 130.279,68 pari a: 1.371,37 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 130.279,68 pari a: 1.371,37 Euro/mq
Distanza: 242.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

Data contratto/rilevazione: 20/01/2025
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 25/2024
Descrizione: Appartamento, superficie commerciale complessiva 89,46 mq al piano primo., 3
Indirizzo: Via Italia n. 48 “Quartiere Poderino” Fano, PU
Superfici principali e secondarie: 89
Superfici accessorie:
Prezzo: 157.000,00 pari a 1.764,04 Euro/mq
Valore Ctu: 124.528,32 pari a: 1.399,19 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 124.528,32 pari a: 1.399,19 Euro/mq
Distanza: 242.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/04/2025
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: schiera indipendente
Indirizzo: limitrofo zona B1
Superfici principali e secondarie: 210
Superfici accessorie:
Prezzo: 365.000,00 pari a 1.738,10 Euro/mq

COMPARATIVO 4
Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 11/02/2025
Fonte di informazione: banca dati nazionale consultazionie valori immobili dichiarati
Descrizione: appartamento residenziale (A/2) su due piani
Indirizzo: zona limitrofa (B1)
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 280.000,00 pari a 1.866,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5
Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 09/05/2025
Fonte di informazione: banca dati nazionale consultazione valori immobili dichiarati
Descrizione: appartamento su piccolo condominio
Indirizzo: limitrofo zona B1
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 1.933,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene opportuno adottare il criterio di stima sintetica-comparativa monoparametrica (in base al prezzo medio rilevato). Si è ricercato nella zone limitrofe, beni immobili analoghi, di valore noto, con caratteristiche similari.
Criterio di misurazione : consistenza reale Superficie Lorda ex UNI 10750/2005 ; Criterio di calcolo consistenza D.P.R. 138/1998
La consistenza in metri quadrati dell'unità immobiliare e del pertinenziale, che costituirà la base della valutazione, è stata determinata sulla scorta della documentazione tecnica reperita nei vari uffici e dei rilievi metrici a campione eseguiti in loco, ed è calcolata al lordo delle murature perimetrali totalmente di proprietà ed in mezzeria per le murature a confine con altre unità immobiliari. Mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi alla consistenza reale si determinano le superfici commerciali lorde, come da norma ex UNI 10750/2005. Le fonti utilizzate per la stima, provengono da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto con ricerche di compravendite notarili già eseguite nell'anno 2025 ed in base alle indicazioni delle richieste analoghe in zone adicenti. Il valore commerciale di immobili similari per tipologia e caratteristiche nonché ubicazione, considerando uno stato manutentivo generale cosidetto "normale", oscilla tra un minimo di € 1400 ed un massimo di €. 1900 al mq di sup. commerciale. Nel caso specifico, tenuto conto della tipologia dell'immobile,l'appetibilità,l'ubicazione e la commerciabilità il giusto valore di mercato attribuibile all'immobile della presente perizia si ritiene sia pari ad € 1.800/mq di sup. commerciale, che risulta il più probabile valore medio di mercato avvalorato anche adottando gli standard comparativi di valutazione MCA -

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	208,84	x	1.800,00	=	**375.912,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 375.912,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 375.912,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene opportuno adottare il criterio di stima sintetica-comparativa monoparametrica (in base al prezzo medio rilevato). Si è ricercato nella zone limitrofe, beni immobili analoghi, di valore noto, con caratteristiche similari. Criterio di misurazione : consistenza reale Superficie Lorda ex UNI 10750/2005 ; Criterio di calcolo consistenza D.P.R. 138/1998. La consistenza in metri quadrati dell'unità immobiliare e del pertinenziale, che costituirà la base della valutazione, è stata determinata sulla scorta della documentazione tecnica reperita nei vari uffici e dei rilievi metrici a campione seguiti in loco, ed è calcolata al lordo delle murature perimetrali totalmente di proprietà ed in mezzeria per le murature a confine con altre unità immobiliari. Mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi alla consistenza reale si determinano le superfici commerciali lorde, come da norma ex UNI 10750/2005.Le fonti utilizzate per la stima, provengono da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto con ricerche di compravendite notarili già eseguite nell'anno 2024 ed in base alle indicazioni delle richieste analoghe in zone adicenti

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di FANO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BANCA DATI NAZIONALE CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILI DICHIARATI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	208,84	0,00	375.912,00	375.912,00
				375.912,00 €	**375.912,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.390,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 370.522,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 424,78**

Arrotondamento del valore finale: **€. 97,22**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 370.000,00**

data 08/07/2025

il tecnico incaricato
Stefano Morotti

Firmato Da: MOROTTI STEFANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 532a56012bfd8d70