



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

70/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Avv. Fabiola Galluzzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Andrea Lazzari

CF:LZZNDR73D13H294Y

con studio in PESARO (PU) Pesaro

telefono: 0721395849

fax: 0721395849

email: ufficio@studioinglazzari.it

PEC: andrea.lazzari3@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FANO viale Piceno 86, quartiere Baia Metauro, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia estimativa è una porzione di un fabbricato condominiale isolato, a destinazione d'uso residenziale, ubicato nella periferia a sud del centro abitato della città di Fano, poco prima del ponte e fiume Metauro che la separa dalla frazione balneare di Metaurilia, sempre del Comune di Fano (PU).

Trattasi del quartiere denominato Baia Metauro, anch'esso a ridosso del litorale marino e tipicamente balneare, caratterizzato da strutture ricettive annesse in un tessuto a destinazione mista residenziale – direzionale/produttiva sviluppato in una fascia di terreno delimitato a nord-est dal mare e a sud-ovest dal verde agricolo.

Il fabbricato ha sedime proprio a ridosso della strada Statale Adriatica 16, arteria nazionale che costeggia l'Adriatico parallelamente alla linea ferroviaria statale a circa m. 100 verso il mare; l'area è caratterizzata da un piccolissimo centro tipicamente residenziale con edifici bifamigliari o plurifamigliari a due o tre livelli utili fuori terra immerso all'interno di un contesto variegato che comprende da un lato aree con centri commerciali/produttivi di media e grande superficie e dall'altro distese agricole di vario genere.

Il compendio è distinto al civico 86 di tale arteria che in quel tratto si distingue con il toponomastico viale Piceno; proprio a poche decine di metri dall'area in esame è possibile attraversare la linea FF.S, sia con un paio di sottopassi ciclopedonali sia con una sopraelevata carrabile, e poter raggiungere agevolmente il litorale e le strutture relative annesse.

Da un punto di vista logistico, l'immobile occupa una discreta posizione valutando da un lato gli evidenti vantaggi dovuti alla stretta vicinanza al lungomare e alle principali arterie di trasporto nazionale (casello autostradale, stazione ferroviaria,

SS Adriatica n. 16, aeroporto di Fano) considerando che sono tutte raggiungibili entro un raggio di poche centinaia di metri, e dall'altro le controindicazioni di trovarsi proprio a ridosso della strada statale, senza dubbio di grande scorrimento veicolare.

Sebbene il livello di piano non consenta di poter apprezzare la visuale del vicinissimo mare, la presenza di un ampio spazio verde sul fianco corrispondente all'unità in esame consente a quest'ultima di godere di un buon livello di privacy e di un'ampia e libera visuale; l'affaccio su tre lati del cespite in esame consente un livello di esposizione più elevato rispetto alla media.

Il corpo di fabbrica in esame è una palazzina plurifamigliare a forma in pianta rettangolare e composta da n. 4 livelli di cui n. 3 utili fuori terra ed uno accessorio al piano seminterrato; la palazzina è circondata da scoperto pertinenziale comune, prevalentemente carrabile a spazio di manovra con una rampa sul retro che consente di raggiungere i locali destinati a ricovero auto e motovetture al piano seminterrato.

L'accesso carrabile sulla strada è sul fianco destro del mappale ed è sprovvisto di cancello, così come sprovvisti di recinzione risultano alcuni tratti perimetrali di delimitazione dell'area di pertinenza del compendio.

Il piano seminterrato all'interno dell'area di sedime del fabbricato è composto da uno spazio comune destinato a manovra e ricovero auto e da vani accessori privati a diversa destinazione d'uso (cantina, deposito, garage, ecc...); l'accesso è unico e carrabile sul retro a mezzo di buca sprovista di infisso. Sempre sul retro, in adiacenza al fabbricato sono ubicati due vani accessori adibiti a garage privato, ciascuno dotato di infisso basculante, con antistante spazio di manovra comune a quello dei vani accessori di cui sopra.

I piani rialzato, primo e secondo sono composti ciascuno da n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale o equivalente (sebbene dall'elaborato planimetrico catastale presente agli atti in forma parziale si riscontra anche la presenza di un negozio con accesso sul fronte in difformità da quanto si evince dal relativo prospetto – vedi doc. fotografica). Le due unità occupano ciascuna la metà della superficie del piano e sono in pianta simmetriche con asse perpendicolare alla strada statale.

L'accesso alle varie unità avviene a mezzo di un portone comune sul fronte al piano rialzato, raggiungibile mediante una rampa di scale esterne, e di una serie di rampe di scale interne su un vano comune ubicato sulla parte centrale del fronte; unica

eccezione l'unità al piano rialzato che occupa la metà di Sx dell'area di sedime del fabbricato che accede con ingresso indipendente sul fianco sinistro, sempre guardando il fabbricato dalla strada.

Il fabbricato, realizzato negli anni '60, ha subito nel 2012 una manutenzione straordinaria delle facciate ed aggetti, consistente nella realizzazione di cappotto esterno, risanamento calcestruzzo ammalorato e tinteggiatura. Ha struttura portante verticale mista in muratura di mattoni in laterizio a due teste con pilastri in c.a. ammassati negli angoli e in alcuni tratti centrali; i solai di piano sono in laterocemento mentre la copertura, del tipo a padiglione, risulta agli atti in travetti in c.a.p. tipo Varese.

Completa la copertura un sovrastante manto in tegole di laterizio e lattoneria perimetrale (canale di gronda) in testa allo sporto di gronda di circa cm. 50 realizzato con soletta piena in c.a..

Anche i balconi, presenti sul fronte e sui fianchi del fabbricato, sono realizzati con solette piene in c.a. e sono dotati di parapetto in muratura con sovrastanti copertine in marmoresina e di pavimentazione in piastrelle in gress 15x15 con battiscopa abbinato sicuramente posate durante i lavori di manutenzione straordinaria di cui sopra.

Le bucatore sulle facciate sono dotate di soglie in marmo ed alcune di doppio infisso esterno in alluminio.

Il fabbricato è privo di particolari architettonici ed estetici degni di rilievo nonché privo di finiture particolari se si considera che le pareti esterne sono semplicemente intonacate e tinteggiate con due tonalità ben distinte tra loro.

Completa la facciata del fronte e del retro la lattoneria a vista dei pluviali.

Lo scoperto pertinenziale circostante è privo di finiture ed evidentemente non oggetto dei lavori di manutenzione del 2012.

L'unità immobiliare oggetto di stima occupa la porzione di destra del piano primo del fabbricato, guardando quest'ultimo dalla strada principale di accesso; essa è composta da un corridoio/disimpegno centrale, una cucina, un soggiorno, n. 2 camere, ed un bagno; completa la proprietà esclusiva del piano un balcone sul fronte annesso al soggiorno ed uno sul fianco a servizio della cucina.

L'unità ha affaccio su tre lati sebbene sul retro l'unica bucatore/infisso è quella/o del bagno; i singoli vani sono sufficientemente areati/illuminati.

Annesso alla proprietà esclusiva di tale unità vi è un vano accessorio al piano seminterrato ad uso cantina/deposito/garage con annesso un servizio igienico/lav. attualmente non funzionante ed adibito anch'esso a deposito; tale ambiente, con sedime sulla parte frontale del fianco sinistro del fabbricato, ha accesso comune dal retro ed è dotato di due piccole finestre (una sul fronte ed una sul fianco Sx del fabbricato) che consentono una minima aerazione ed illuminazione naturale.

L'unità abitativa al piano primo, di altezza utile netta circa m. 2,90 eccetto il disimpegno centrale di altezza m. 2,70 per la presenza di un controsoffitto in cartongesso, è dotata di pavimento in piastrelle di graniglia di marmo e cemento tipiche dell'epoca di costruzione.

Solo il bagno è invece pavimentato con piastrelle ceramiche di media dimensione e di posa sicuramente più recente, che anche rivestono le pareti fino ad un'altezza di circa m. 2,00.

Anche l'angolo cottura risulta dotato di rivestimenti ceramici con elementi di medio formato similari a quelli del bagno.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera e dotati di avvolgibili sempre in PVC; quelli interni sono in legno tamburato con maniglie in ottone e in alcuni casi impreziosite con quadrotti in vetro satinato. I sanitari del bagno (WC, bidet, lavabo e vasca) sono in ceramica del tipo ordinario.

Il vano accessorio a cantina/deposito/garage al piano seminterrato, di altezza utile circa m. 2,30, risulta dotato di finiture minimali (pavimento in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate o in alcune parti rivestite sempre con piastrelle in ceramica, infissi interni ed esterni) e in alcuni casi spartane.

In generale la qualità delle finiture interne dell'unità abitativa è comunque di tipo basilare e lo stato manutentivo delle stesse è sufficiente ed in alcuni casi bisognoso di interventi migliorativi e/o di riqualificazione.

Nel merito degli impianti risultano presenti solo quelli civili strettamente necessari (elettrico, idraulico di adduzione e scarico, termico) oltre ad una stufa a pellet e n. 2 split a parete per il condizionamento estivo (uno nel disimpegno e l'altro nel soggiorno). La caldaia appesa su una parete esterna del balcone sul fianco (marca Immergas mod. Victrix Tera 24), alimentata a gas metano e correttamente mantenuta, genera ACS e riscaldamento nelle varie stanze a mezzo di elementi radianti metallici tubolari a parete.

L'unità è dotata di contatore energia/luce indipendente e di contatore acqua

comune alle altre unità del fabbricato: in quest'ultimo caso le varie uu.ii., in assenza di condominio costituito, si suddividono la spesa in base all'effettivo consumo dedotto da sotto-contatori privati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270 - 290. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 385 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: viale Piceno n. 86, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 07/10/2019 prat. n. PS0069483 in atti dal 07/10/2019
Coerenze: sub. 5 al Piano primo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.380,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo congiunto con l'ausiliario del custode, l'immobile era occupato dai debitori che ivi risiedono assieme alla loro figlia e ad un loro nipote.

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/2009 a firma di Notaio Dott. Spinazzola Massimo di Fano (PU) ai nn. 30143/7454 di repertorio, iscritta il 24/12/2009 a Pesaro ai nn. 17489/4598, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazione n. 1032 del 04/05/2011 relativa a proroga della durata

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/04/2011 a firma di Notaio Dott. Spinazzola Massimo di Fano (PU) ai nn. 32272/8729 di repertorio, iscritta il 14/04/2011 a Pesaro ai nn. 4583/1022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 190.000,00.

Importo capitale: 95.000,00.

Durata ipoteca: 28 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/07/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Pesaro ai nn. 263 di repertorio, trascritta il 22/07/2025 a Pesaro ai nn. 9525/6647, 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: **€. 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**

Ulteriori avvertenze:

Assenza di condominio costituito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Atto di compravendita , con atto stipulato il 15/11/2002 a firma di Notaio Dott. Angelo Colangeli di Fano (PU) ai nn. 50034/15540 di repertorio, registrato il 29/11/2002 a Pesaro ai nn. 3049, trascritto il 20/11/2002 a Pesaro ai nn. 13786/8572

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di Atto di compravendita , con atto stipulato il 15/11/2002 a firma di Notaio Dott. Angelo Colangeli di Fano (PU) ai nn. 50034/15540 di repertorio, registrato il 29/11/2002 a Pesaro ai nn. 3049, trascritto il 20/11/2002 a Pesaro ai nn. 13786/8572

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **PE 1961_0745**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato per abitazioni e negozi, presentata il 03/10/1961 con il n. 21445 di protocollo, rilasciata il 09/10/1961 con il n. 3542 di protocollo, agibilità del 08/02/1971

Opere interne di cui all'art. 26 della L. 47/85 N. **ART26_2135**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di lavanderia all'interno del vano accessorio pertinenziale al piano seminterrato dell'unità distinta al sub. 9, presentata il 05/05/1994 con il n. 18498 di protocollo

Comunicazione Attività di edilizia Libera N. **PE 2011_1242** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per riparazione parti in calcestruzzo, facciate ammalorate, tinteggiatura esterna del fabbricato, presentata il 30/09/2011 con il n. 65370 di protocollo.

Inizio lavori in data 01/2011, CAEL in Variante n. 0379 del 13/04/2012 per realizzazione cappotto esterno, fine lavori in data 22/02/2013 depositata in data 10/04/2013 al prot. 26761.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiliare n. 34 del 19/02/2009, l'immobile ricade in zona B2.1 . Norme tecniche di attuazione ed indici:

di cui all'art. 28 delle NTA del PRG - Zone residenziali semisature a valle strada interquartieri.

Il Piano si attua per interve87ter delle NTA del PRGnto diretto fatto salvo quanto previsto nell'art. 87ter delle NTA del PRG in quanto l'immobile risulta all'interno della fascia di rispetto aeroportuale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA del PRG vigente, DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie in entrambi i pinai non corrispondono con lo

stato dei luoghi e l'altezza utile netta risulta difforme

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento Docfa ed elaborato planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento DOCFA ed elaborato planimetrico: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche (normativa di riferimento: NTA del PRG vigente, DPR 380/2001 e ss.mm.ii., pratiche edilizie agli atti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi art. 36bis del TUE 380/2001 per opere eseguite in assenza di titolo per quanto riguarda le difformità al piano abitabile, o in difformità da esso per quanto riguarda le difformità al piano accessorio seminterrato. In questo ultimo caso per alcune di esse è opportuno nonché necessario il ripristino dello stato legittimato con opere edili.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica urbanistica e opere edili di ripristino: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Vedere raffronto tra planimetrie allegate alle n. 2 pratiche urbanistiche agli atti e quella del rilievo che rappresenta lo stato dei luoghi odierno.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: atto di provenienza)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni di impiantisti specialistici (idraulico ed elettrico): €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

BENI IN FANO VIALE PICENO 86, QUARTIERE BAIÀ METAURO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FANO viale Piceno 86, quartiere Baia Metauro, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia estimativa è una porzione di un fabbricato condominiale isolato, a destinazione d'uso residenziale, ubicato nella periferia a sud del centro abitato della città di Fano, poco prima del ponte e fiume Metauro che la separa dalla frazione balneare di Metaurilia, sempre del Comune di Fano (PU).

Trattasi del quartiere denominato Baia Metauro, anch'esso a ridosso del litorale marino e tipicamente balneare, caratterizzato da strutture ricettive annesse in un tessuto a destinazione mista residenziale – direzionale/produttiva sviluppato in una fascia di terreno delimitato a nord-est dal mare e a sud-ovest dal verde agricolo.

Il fabbricato ha sedime proprio a ridosso della strada Statale Adriatica 16, arteria nazionale che costeggia l'Adriatico parallelamente alla linea ferroviaria statale a circa m. 100 verso il mare; l'area è caratterizzata da un piccolissimo centro tipicamente residenziale con edifici bifamigliari o plurifamigliari a due o tre livelli utili fuori terra immerso all'interno di un contesto variegato che comprende da un lato aree con centri commerciali/produttivi di media e grande superficie e dall'altro distese agricole di vario genere.

Il compendio è distinto al civico 86 di tale arteria che in quel tratto si distingue con il toponomastico viale Piceno; proprio a poche decine di metri dall'area in esame è possibile attraversare la linea FF.S, sia con un paio di sottopassi ciclopedonali sia con una sopraelevata carrabile, e poter raggiungere agevolmente il litorale e le strutture relative annesse.

Da un punto di vista logistico, l'immobile occupa una discreta posizione valutando da un lato gli evidenti vantaggi dovuti alla stretta vicinanza al lungomare e alle principali arterie di trasporto nazionale (casello autostradale, stazione ferroviaria, SS Adriatica n. 16, aeroporto di Fano) considerando che sono tutte raggiungibili entro un raggio di poche centinaia di metri, e dall'altro le controindicazioni di trovarsi proprio a ridosso della strada statale, senza dubbio di grande scorrimento veicolare.

Sebbene il livello di piano non consenta di poter apprezzare la visuale del vicinissimo mare, la presenza di un ampio spazio verde sul fianco corrispondente all'unità in esame consente a quest'ultima di godere di un buon livello di privacy e di un'ampia e libera visuale; l'affaccio su tre lati del cespite in esame consente un

livello di esposizione più elevato rispetto alla media.

Il corpo di fabbrica in esame è una palazzina plurifamigliare a forma in pianta rettangolare e composta da n. 4 livelli di cui n. 3 utili fuori terra ed uno accessorio al piano seminterrato; la palazzina è circondata da scoperto pertinenziale comune, prevalentemente carrabile a spazio di manovra con una rampa sul retro che consente di raggiungere i locali destinati a ricovero auto e motovetture al piano seminterrato.

L'accesso carrabile sulla strada è sul fianco destro del mappale ed è sprovvisto di cancello, così come sprovvisti di recinzione risultano alcuni tratti perimetrali di delimitazione dell'area di pertinenza del compendio.

Il piano seminterrato all'interno dell'area di sedime del fabbricato è composto da uno spazio comune destinato a manovra e ricovero auto e da vani accessori privati a diversa destinazione d'uso (cantina, deposito, garage, ecc...); l'accesso è unico e carrabile sul retro a mezzo di bucatina sprovvista di infisso. Sempre sul retro, in adiacenza al fabbricato sono ubicati due vani accessori adibiti a garage privato, ciascuno dotato di infisso basculante, con antistante spazio di manovra comune a quello dei vani accessori di cui sopra.

I piani rialzato, primo e secondo sono composti ciascuno da n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale o equivalente (sebbene dall'elaborato planimetrico catastale presente agli atti in forma parziale si riscontra anche la presenza di un negozio con accesso sul fronte in difformità da quanto si evince dal relativo prospetto – vedi doc. fotografica). Le due unità occupano ciascuna la metà della superficie del piano e sono in pianta simmetriche con asse perpendicolare alla strada statale.

L'accesso alle varie unità avviene a mezzo di un portone comune sul fronte al piano rialzato, raggiungibile mediante una rampa di scale esterne, e di una serie di rampe di scale interne su un vano comune ubicato sulla parte centrale del fronte; unica eccezione l'unità al piano rialzato che occupa la metà di Sx dell'area di sedime del fabbricato che accede con ingresso indipendente sul fianco sinistro, sempre guardando il fabbricato dalla strada.

Il fabbricato, realizzato negli anni '60, ha subito nel 2012 una manutenzione straordinaria delle facciate ed aggetti, consistente nella realizzazione di cappotto esterno, risanamento calcestruzzo ammalorato e tinteggiatura. Ha struttura portante verticale mista in muratura di mattoni in laterizio a due teste con pilastri in c.a. ammorsati negli angoli e in alcuni tratti centrali; i solai di piano sono in latero-

cemento mentre la copertura, del tipo a padiglione, risulta agli atti in travetti in c.a.p. tipo Varese.

Completa la copertura un sovrastante manto in tegole di laterizio e lattoneria perimetrale (canale di gronda) in testa allo sporto di gronda di circa cm. 50 realizzato con soletta piena in c.a..

Anche i balconi, presenti sul fronte e sui fianchi del fabbricato, sono realizzati con solette piene in c.a. e sono dotati di parapetto in muratura con sovrastanti copertine in marmoresina e di pavimentazione in piastrelle in gress 15x15 con battiscopa abbinato sicuramente posate durante i lavori di manutenzione straordinaria di cui sopra.

Le bucatore sulle facciate sono dotate di soglie in marmo ed alcune di doppio infisso esterno in alluminio.

Il fabbricato è privo di particolari architettonici ed estetici degni di rilievo nonché privo di finiture particolari se si considera che le pareti esterne sono semplicemente intonacate e tinteggiate con due tonalità ben distinte tra loro.

Completa la facciata del fronte e del retro la lattoneria a vista dei pluviali.

Lo scoperto pertinenziale circostante è privo di finiture ed evidentemente non oggetto dei lavori di manutenzione del 2012.

L'unità immobiliare oggetto di stima occupa la porzione di destra del piano primo del fabbricato, guardando quest'ultimo dalla strada principale di accesso; essa è composta da un corridoio/disimpegno centrale, una cucina, un soggiorno, n. 2 camere, ed un bagno; completa la proprietà esclusiva del piano un balcone sul fronte annesso al soggiorno ed uno sul fianco a servizio della cucina.

L'unità ha affaccio su tre lati sebbene sul retro l'unica bucatore/infisso è quella/o del bagno; i singoli vani sono sufficientemente areati/illuminati.

Annesso alla proprietà esclusiva di tale unità vi è un vano accessorio al piano seminterrato ad uso cantina/deposito/garage con annesso un servizio igienico/lav. attualmente non funzionante ed adibito anch'esso a deposito; tale ambiente, con sedime sulla parte frontale del fianco sinistro del fabbricato, ha accesso comune dal retro ed è dotato di due piccole finestre (una sul fronte ed una sul fianco Sx del fabbricato) che consentono una minima aerazione ed illuminazione naturale.

L'unità abitativa al piano primo, di altezza utile netta circa m. 2,90 eccetto il disimpegno centrale di altezza m. 2,70 per la presenza di un controsoffitto in

cartongesso, è dotata di pavimento in piastrelle di graniglia di marmo e cemento tipiche dell'epoca di costruzione.

Solo il bagno è invece pavimentato con piastrelle ceramiche di media dimensione e di posa sicuramente più recente, che anche rivestono le pareti fino ad un'altezza di circa m. 2,00.

Anche l'angolo cottura risulta dotato di rivestimenti ceramici con elementi di medio formato simili a quelli del bagno.

Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera e dotati di avvolgibili sempre in PVC; quelli interni sono in legno tamburato con maniglie in ottone e in alcuni casi impreziosite con quadrotti in vetro satinato. I sanitari del bagno (WC, bidet, lavabo e vasca) sono in ceramica del tipo ordinario.

Il vano accessorio a cantina/deposito/garage al piano seminterrato, di altezza utile circa m. 2,30, risulta dotato di finiture minimali (pavimento in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate o in alcune parti rivestite sempre con piastrelle in ceramica, infissi interni ed esterni) e in alcuni casi spartane.

In generale la qualità delle finiture interne dell'unità abitativa è comunque di tipo basilare e lo stato manutentivo delle stesse è sufficiente ed in alcuni casi bisognoso di interventi migliorativi e/o di riqualificazione.

Nel merito degli impianti risultano presenti solo quelli civili strettamente necessari (elettrico, idraulico di adduzione e scarico, termico) oltre ad una stufa a pellet e n. 2 split a parete per il condizionamento estivo (uno nel disimpegno e l'altro nel soggiorno). La caldaia appesa su una parete esterna del balcone sul fianco (marca Immergas mod. Victrix Tera 24), alimentata a gas metano e correttamente mantenuta, genera ACS e riscaldamento nelle varie stanze a mezzo di elementi radianti metallici tubolari a parete.

L'unità è dotata di contatore energia/luce indipendente e di contatore acqua comune alle altre unità del fabbricato: in quest'ultimo caso le varie uu.ii., in assenza di condominio costituito, si suddividono la spesa in base all'effettivo consumo dedotto da sotto-contatori privati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270 - 290. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 385 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: viale Piceno n. 86, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 07/10/2019 prat. n. PS0069483 in atti dal 07/10/2019
Coerenze: sub. 5 al Piano primo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962 ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro, Marotta, Senigallia (AN), Mondolfo, San Costanzo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Senigallia, San Costanzo, Mondolfo e Fano con i resti della civiltà romana, il Porto Vecchio e la Marina del Cesari, la Corte Malatestiana, il museo archeologico, la Pinacoteca, l'Eremo di Monte Giove...

SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 50 metri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 2 chilometri dal casello di fano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 1,5 chilometri dalla stazione FF.S. di Fano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante circa 2 chilometri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante circa 2 chilometri	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------	-------------	---------------------

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano primo H circa m. 2,90	112,00	x	100 %	=	112,00
Balconi	10,00	x	30 %	=	3,00
garage/deposito/cantina/lav. al piano seminterrato	50,00	x	50 %	=	25,00
Totale:	172,00				140,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2025

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: appartamento al piano primo con garage composto da cucina, soggiorno, 1 bagno e 2 camere

Indirizzo: Viale Piceno, Baia Metauro di Fano

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie: 25

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.178,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 1.060,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2025

Fonte di informazione: Progetto casa

Descrizione: Appartamento al piano primo composto da 4 camere, 2 bagni, cucina, soggiorno disposto su 2 piani con garage annesso. Pronto per essere abitato

Indirizzo: Via Villa Uscenti, Baia Metauro di Fano

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie: 16

Prezzo richiesto: 249.000,00 pari a 1.383,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 224.100,00 pari a 1.245,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2025

Fonte di informazione: Petrini Immobiliare

Descrizione: Appartamento al piano terra composto da ingr. soggiorno, cucina, 3 camere, 1 bagno, rip/lavanderia, terrazzo, piccolo scoperto esclusivo e garage

Indirizzo: Ponte Sasso di Fano

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie: 11

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.548,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 148.750,00 pari a 1.316,37 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2025

Fonte di informazione: Spazio 2001

Descrizione: appartamento al piano primo composto da soggiorno, cucina, 3 camere, 1 bagno, 2 balconi con ascensore, garage e posto auto esterno. vista mare

Indirizzo: Metaurilia di Fano

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie: 12

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 1.636,36 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 153.000,00 pari a 1.390,91 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Anno 2025 semestre 1

Domanda: area Periferica/Metauro - Fano

Offerta: abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.400,00

FIAIP 2025

Domanda: Abitazioni di tipologia media di circa mq 100, in buono stato/abitabile. Zona Baia Metauro di Fano

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Borsino Immobiliare (14/11/2025)

Domanda: abitazione di 112 mq parzialmente da ristrutturare a Baia Metauro al piano primo

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,00 x 1.100,00 = **154.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 154.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 154.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è operato attraverso il modello di stima monoparametrico utilizzando il metodo di "confronto *** DATO OSCURATO *** di mercato" e tenuto conto l'andamento ancora altalenante del mercato. Considerando la vendita dell'immobile in regime di libero mercato, considerando tutto quanto può influire sul giudizio di stima in relazione alla destinazione d'uso legittimata, alle caratteristiche costruttive ed architettoniche del fabbricato, alle finiture dell'unità abitativa e sue pertinenze, alla metratura complessiva, alla ubicazione del sito, e tenuto presente lo stato di manutenzione e vetustà dell'unità staggita nonché i prezzi attuali in materia di costruzione degli immobili e quelli di mercato di beni similari derivanti dalle fonti di informazione di seguito esplicitate, si è arrivati alla determinazione del più verosimile prezzo di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di comune di Fano (PU), agenzie: locali e di settore, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAP, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti internet dedicati ed informazioni mirate a specialisti nel settore

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	appartamento	140,00	0,00	154.000,00	154.000,00
				154.000,00 €	154.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è divisibile se non scorporando l'accessorio al piano seminterrato ma non è aprioristicamente determinabile una convenienza economica per la procedura relativa ad una vendita separata dei singoli subalterni, pertanto si considera il bene primario unito alla pertinenza esclusiva come sopra individuato.

Ai sensi dell'art. 10 comma 8-bis del DPR 633/1972 la vendita immobiliare è esente dall'imposta IVA.

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€. 4.620,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.380,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 7.119,00
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:	€. 261,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.000,00

data 24/11/2025

il tecnico incaricato
Ing. Andrea Lazzari