



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

189/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. PINI LORENZO

CUSTODE:

AVV. MANCINI AURORA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geometra Giancarlo Amadei

CF:MDAGCR65C07G479F

con studio in PESARO (PU) STRADA ADRIATICA 10

telefono: 0721623492

email: amadeig@libero.it

PEC: giancarlo.amadei@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a PESARO Strada Liliano Cassiani 6, quartiere Torraccia, della superficie commerciale di **126,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà in oggetto è costituita da una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo del fabbricato sito in Pesaro - Locità Torraccia - Via Liliano Cassiani n.6. L'edificio si compone di piano interrato ad uso garage, piano terra ad uso negozi e garage, piano primo ad uso uffici. Il fabbricato è dotato di ascensore per il collegamento dei piani. L'unità in esame è costituita da 5 vani ad uso Sala d'attesa, archivio, uffici e sala riunioni. Si evidenzia che all'interno dell'unità sono stati rinvenuti alcuni manufatti che saranno oggetto di rimozione al fine di legittimare la proprietà sotto il profilo edilizio-urbanistico. Qualora si ritenesse di procedere a sanatoria l'importo previsto per la rimozione non varia sostanzialmente. Precisamente dovrà essere rimossa la vetrata collocata nel primo locale antistante l'ingresso (sala d'attesa) e dovrà essere rimosso il tramezzo in cartongesso realizzato all'interno della sala riunioni al fine di ricavare un piccolo locale che veniva utilizzato per la lavorazione dell'oro, secondo le informazioni assunte nella fase del sopralluogo e sulla base delle attrezzature ad oggi presenti nel piccolo locale (vedasi documentazione fotografica allegata). Il fabbricato, la cui costruzione è risalente agli anni 1994/1995 è costituito da struttura portante in c.a., copertura (piana) ed interpiano con solai in latero cemento, tamponature in muratura a cassa vuota rifinita internamente al civile con intonaco e tinteggiatura; rifinitura esterna in pannelli prefabbricati in c.a.v. tinteggiati. Rifacimento della copertura eseguita negli anni 2018/2019.

Locali interni con pavimentazione in ceramica, battiscopa in legno, porte in legno tamburato, pareti rifinite con intonaco e tinteggiatura. Infissi esterni in alluminio colore testa di moro dotati di vetro camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 1205 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 1.306,64 Euro, indirizzo catastale: STRADA LILIANO CASSIANI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Locali sottostanti (al piano terra) Fg. 24 - particella 1205 - Sub. 16 e 17 - locale attiguo Fg. 24 particella 1205 -Sub. 23 - locale attiguo Fg. 24 particella 1205 -Sub. 25 - Parti comuni salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

126,50 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.201,95
Data di conclusione della relazione:	27/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare risulta libera da persone ma con la presenza al suo interno di arredi da ufficio (scrivanie, scaffalature, armadi, mobili vari ecc...) e alcuni macchinari e attrezzature per lavorazione dell'oro all'interno del piccolo locale ricavato con tramezzatura in cartongesso nella sala riunioni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La suddetta certificazione attesta che relativamente al Lotto 1 l'immobile era anteriormente al ventennio di piena proprietà della società XXXXXXXXXX

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, iscritta il 04/08/2006 a PESARO ai nn. particolare N. 3716, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 300.000,00.

La formalità è riferita solamente a Immobile di Via Cassiani N.6

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 27/02/2018 a PESARO ai nn. n.part. 307, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 15.000,00.

IPOTECA RIFERITA AD ENTRAMBI GLI IMMOBILI - LOTTO 1 e LOTTO 2

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 05/03/2019 a PESARO ai nn. part. 385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 4.000,00.

IPOTECA RIFERITA AD ENTRAMBI GLI IMMOBILI - LOTTO 1 e LOTTO 2

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 03/11/2023 a PESARO ai nn. part. 1927, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 307.953,08.

IPOTECA DA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - riferita ad entrambi gli immobili di cui al LOTTO 1 e al LOTTO 2.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 12/12/2024 a PESARO ai nn. part. 11087, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pignoramento riferito ad entrambi gli immobili LOTTO 1 e LOTTO 2

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:	€. 1.111,36
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 2.177,70
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 12.334,05
Millesimi condominiali:	121,859/1000
Ulteriori avvertenze:	

L'amministratore pro-tempore SANTILLI GEOM. SERGIO , che ha fornito le informazioni allo scrivente, ha segnalato che a breve dovrà convocare assemblea straordinaria richiesta dai condomini per proporre i lavori di risanamento delle facciate; hanno già dato mandato a tecnico che ha provveduto alla redazione di computo metrico (onorario del tecnico indicato nelle spese straordinarie per 2177,70 €).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, che indica i dati catastali dell'immobile. La suddetta certificazione attesta che relativamente al Lotto 1, anteriormente al ventennio, l'immobile era di piena proprietà della società [REDACTED] Lo scrivente, non avendo rinvenuto visura catastale storica dell'immobile nel fascicolo, ha provveduto ad allegare alla presente Visura catastale storica dell'immobile (All.3).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 12/01/2015), con atto stipulato il 12/01/2015 a firma di NOTAIO TURCHETTI STEFANIA sede in PESARO ai nn. Rep. 19188 di repertorio, registrato il 26/01/2015 a PESARO ai nn. 366.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE - LOTTO 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto Notaio Ragazzini (dal 06/07/1995 fino al 27/01/2010), con atto stipulato il 06/07/1995 a firma di NOTAIO RAGAZZINI sede Pesaro ai nn. Rep. 81564 di repertorio, registrato il 21/07/1995 a PESARO ai nn. 1320 - Volume 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2010 fino al 12/01/2015), con atto stipulato il 27/01/2010 a firma di NOTAIO PREDIERI ANNA RITA sede Pesaro ai nn. Rep. n. 18743 di repertorio, registrato il 09/02/2010 a PESARO ai nn. 239.

Il titolo è riferito solamente a Immobile LOTTO 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **CONCESSIONE EDILIZIA N.441/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato composto da quattro negozi al piano terra e da nove uffici al piano primo più locali di servizio al piano interrato e terra, presentata il 15/12/1992 con il n. prot.050151 di protocollo, rilasciata il 20/10/1993 con il n. 441 di protocollo, agibilità del 14/10/1996 con il n. 117 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato LOTTO 1

Concessione Edilizia - 1° VARIANTE N. **CONCESSIONE EDILIZIA N.130/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 1° VARIANTE AL PROGETTO APPROVATO CON C.E. n.441 del 20.10.1993 consistente in modifiche interne, prospettiche e alla sistemazione esterna., presentata il 18/10/1994 con il n. PRATICA N. 853/1993 di protocollo, rilasciata il 29/03/1995 con il n. 130 di protocollo, agibilità del 14/10/1996 con il n. 117 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 1

Denuncia Inizio Attività ai sensi D.L. 2703.1995 n.88 N. **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 26/05/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE AI LAVORI DI COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO NEGOZI E UFFICI APPROVATI CON CONCESSIONE N.441 del 1993, presentata il 26/05/1995 con il n. Prot. 15709/3330 di protocollo, rilasciata il 02/06/1995 con il n. prot. 22261/4996 - prot. 15709/3330 di protocollo, agibilità del 14/10/1996 con il n. 117 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1.

PRATICA EDILIZIA N. 853/1993

Denuncia Opere in cemento armato N. **DENUCIA OPERE IN C.A. N. 104/94** , presentata il 21/01/1994 con il n. 104/94 di protocollo

Denuncia Opere in cemento armato - VARIANTE Alla denuncia n. 104/94 N. **DENUCIA OPERE IN C.A. N.547/1995**, presentata il 11/04/1995 con il n. 547/95 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOTTO 1 - Via Cassiani 6

AGIBILITA' N. **AGIBILITA' - Pratica N. 853/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuovo fabbricato Uffici e negozi in località Torraccia - Via Cassiani - Comune di Pesaro , presentata il 26/06/1995, rilasciata il 14/10/1996, agibilità del 14/10/1996 con il n. 117 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Provinciale N.135 del 15.12.2003 e successiva delibera di C.C. n. 89 del 27.07.2020 e successive varianti alle NTA del PRG vigente., l'immobile ricade in zona D 3.0 - Sub. L2. Norme tecniche di attuazione ed indici: D 4.3.4.1 D 4.3.4.2 D3 2.2.3.1 D3 2.2.3.2 D3 2.2.3.3 D3 2.2.3.4 D3 2.2.3.5 D3 2.2.3.6 D3 2.3.3.4 D3 3.3.2.6 D3 3.3.2.8 D3 3.3.2.9 L 4.2.4.1 L 4.2.4.2 L 4.2.4.3 L2 4.2.4.5 SD8 4.4.8

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Presenza di un infisso metallico con vetro nel locale sala d'attesa che modifica la distribuzione interna (si crea una sala d'attesa di minor superficie e un corridoio di collegamento tra i vari locali dell'unità immobiliare; 2) Presenza di un divisorio in cartongesso nel locale "sala riunioni" per la realizzazione di un piccolo locale laboratorio con conseguente riduzione della superficie della sala riunioni. (normativa di riferimento: T.U. EDILIZIA DPR 380/2001 e succ.vi aggiornamenti e modifiche)

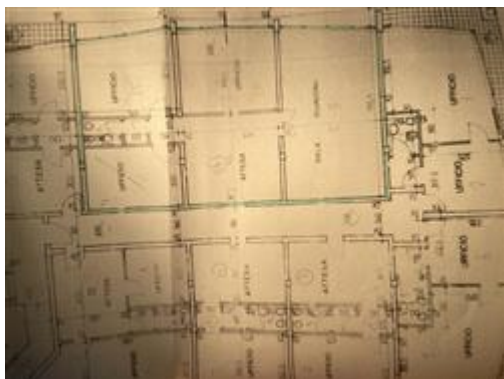
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Smontaggio e trasporto a rifiuto della vetrata e divisorio in cartongesso. : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a sala attesa e sala riunioni



Stralcio da Progetto 2* VARIANTE - Stato Autorizzato



RILIEVO STATO ATTUALE - in verde vetrata e divisorio cartongesso da eliminare

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. n. 78/2020)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG VIGENTE)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PESARO STRADA LILIANO CASSIANI 6, QUARTIERE TORRACCIA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a PESARO Strada Liliano Cassiani 6, quartiere Torraccia, della superficie commerciale di **126,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà in oggetto è costituita da una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo del fabbricato sito in Pesaro - Locità Torraccia - Via Liliano Cassiani n.6. L'edificio si compone di piano interrato ad uso garage, piano terra ad uso negozi e garage, piano primo ad uso uffici. Il fabbricato è dotato di ascensore per il collegamento dei piani. L'unità in esame è costituita da 5 vani ad uso Sala d'attesa, archivio, uffici e sala riunioni. Si evidenzia che all'interno dell'unità sono stati rinvenuti alcuni manufatti che saranno oggetto di rimozione al fine di legittimare la proprietà sotto il profilo edilizio-urbanistico. Qualora si ritenesse di procedere a sanatoria l'importo previsto per la rimozione non varia sostanzialmente. Precisamente dovrà essere rimossa la vetrata collocata nel primo locale antistante l'ingresso (sala d'attesa) e dovrà essere rimosso il tramezzo in cartongesso realizzato all'interno della sala riunioni al fine di ricavare un piccolo locale che veniva utilizzato per la lavorazione dell'oro, secondo le informazioni assunte nella fase del sopralluogo e sulla base delle attrezzature ad oggi presenti nel piccolo locale (vedasi documentazione fotografica allegata). Il fabbricato, la cui costruzione è risalente agli anni 1994/1995 è costituito da struttura portante in c.a., copertura (piana) ed interpiano con solai in latero cemento, tamponature in muratura a cassa vuota rifinita internamente al civile con intonaco e tinteggiatura; rifinitura esterna in pannelli prefabbricati in c.a.v. tinteggiati. Rifacimento della copertura eseguita negli anni 2018/2019.

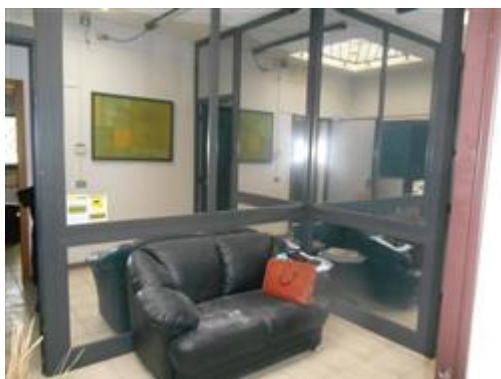
Locali interni con pavimentazione in ceramica, battiscopa in legno, porte in legno tamburato, pareti rifinite con intonaco e tinteggiatura. Infissi esterni in alluminio colore testa di moro dotati di vetro camera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 1205 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 1.306,64 Euro, indirizzo catastale: STRADA LILIANO CASSIANI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Locali sottostanti (al piano terra) Fg. 24 - particella 1205 - Sub. 16 e 17 - locale attiguo Fg. 24 particella 1205 -Sub. 23 - locale attiguo Fg. 24 particella 1205 -Sub. 25 - Parti comuni salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



Zona ingresso-sala d'attesa - Infisso che dovrà essere rimosso per conformità edilizia



Locale ad uso archivio - posto in adiacenza al servizio igienico w.c.



Locale serzio igienico con antibagno



Locale Ufficio



Locale Ufficio



Locale sala riunioni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Prospetto fabbricato su Strada Urbinata n.423



Lato destro dell'edificio ove al piano 1° vi è l'unità oggetto di stima



Locale Ufficio posto in adiacenza al servizio igienico - w.c.



Locale Ufficio posto in corrispondenza dell'ingresso (centrale)



Locale sala riunioni - segni di infiltrazioni meteoriche dal tetto - attualmente riparato alcuni anni fa



Locale laboratorio ricavato con tramezzatura in cartongesso della sala riunioni

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri
 autostrada distante 1 Km
 ferrovia distante 2 Km.
 porto distante 2,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



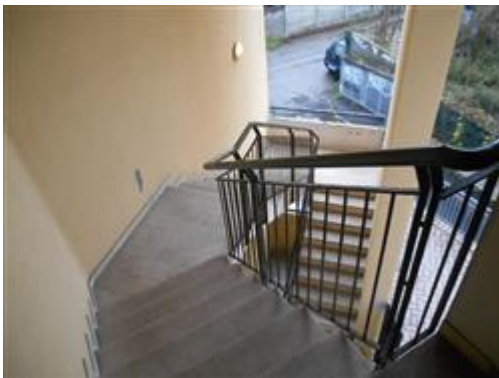
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà in oggetto è costituita da una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano primo del fabbricato sito in Pesaro - Locità Torraccia - Via Liliano Cassiani n.6. L'edificio si compone di piano interrato ad uso garage, piano terra ad uso negozi e garage, piano primo ad uso uffici. Il fabbricato è dotato di ascensore per il collegamento dei piani. L'unità in esame è costituita da 5 vani di cui ad uso Sala d'attesa, archivio, uffici e sala riunioni. Si evidenzia che all'interno dell'unità sono stati rinvenuti alcuni manufatti che saranno oggetto di rimozione al fine di legittimare la proprietà sotto il profilo edilizio-urbanistico. Precisamente dovrà essere rimossa la vetrata collocata nel primo locale antistante

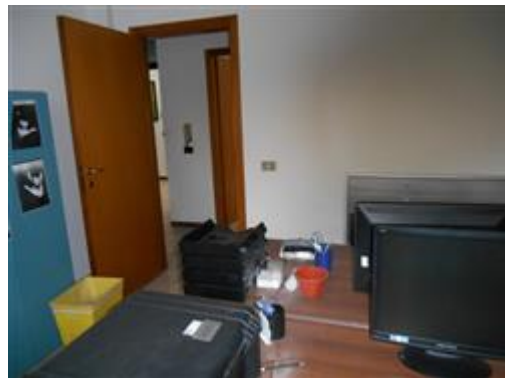
l'ingresso (sala d'attesa) e dovrà essere rimosso il tramezzo in cartongesso realizzato all'interno della sala riunioni al fine di ricavare un piccolo locale che veniva utilizzato per la lavorazione dell'oro, secondo le informazioni assunte nella fase del sopralluogo e sulla base delle attrezzature ad oggi presenti nel piccolo locale (vedasi documentazione fotografica allegata). Il fabbricato, la cui costruzione è risalente agli anni 1994/1995 è costituito da struttura portante in c.a. , copertura (piana) ed interpiano con solai in latero cemento, tamponature in muratura a cassa vuota rifinita internamente al civile con intonaco e tinteggiatura; rifinitura esterna in pannelli prefabbricati in c.a.v. tinteggiati.

Locali interni con pavimentazione in ceramica , battiscopa in legno, porte in legno tamburato, pareti rifinite con intonaco e tinteggiatura. Infissi esterni in alluminio colore testa di moro di tipo a nastro dotati di vetro camera.

Si fa presente che la copertura del fabbricato è stata oggetto di lavori di manutenzione e rifacimento impermeabilizzazione negli anni 2018/2019 , come da informazioni assunte presso lo studio Santilli Amministratore dell'edificio.



Scala esterna coperta - l'edificio è dotato anche di ascensore



Locale Ufficio



Locale ufficio



Locale Ufficio



Sala Riunioni



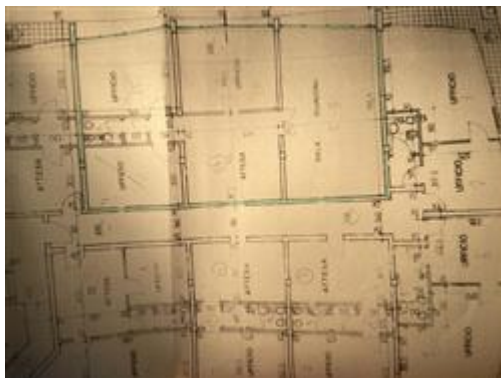
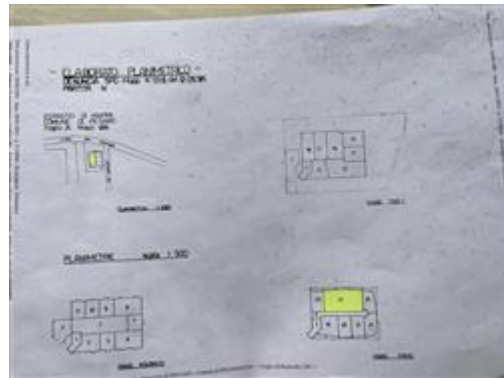
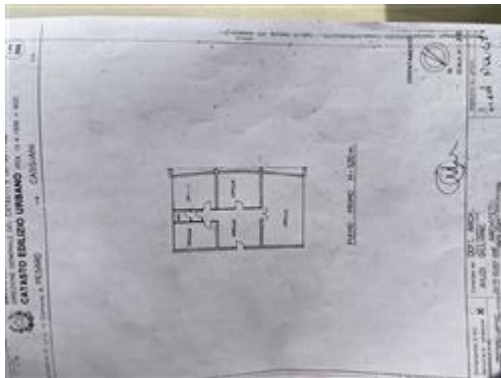
Locale laboratorio ricavato con tramezzatura da rimuovere

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UFFICIO	126,50	x	100 %	=	126,50
Totale:	126,50				126,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla valutazione effettiva dell'unità immobiliare in oggetto, si ritiene opportuno

preliminarmente analizzare l'attuale condizione del mercato immobiliare locale ed esprimere alcune

considerazioni in merito a tali circostanze che, ad avviso dello scrivente, risultano di significativa

rilevanza al fine dell'espressione del giudizio di stima sul valore del bene in esame.

Il mercato immobiliare locale degli edifici ad uso ufficio, peraltro come quello dei centri limitrofi più grandi, è in

una fase di stallo a causa del rallentamento macroeconomico in atto a causa del calo delle compravendite e dei mutui richiesti.

L'atteso irrobustimento della ripresa del mercato immobiliare nel corso del secondo semestre dell'anno passato non si è del tutto verificato, e le performance del settore assomigliano più ad un rimbalzo ciclico piuttosto che ad una reale e strutturale ripresa del settore immobiliare.

In sostanza, nel corso del 2024 si è assistito al riaffacciarsi sul mercato immobiliare di interesse potenziale che ha faticato a tradursi in domanda reale.

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, come si dice usualmente, "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Venendo alla valutazione dell'immobile in esame, ritiene lo scrivente che il criterio di stima più appropriato ed idoneo a fornire una corretta determinazione del valore venale in commercio dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, sia quello fondato sulla base della stima sintetica-comparativa, che tenga conto della consistenza individuata e dei prezzi di mercato della zona per beni simili, già noti allo scrivente, ma individuati anche a mezzo di indagini dirette presso agenzie immobiliari, nonché la consultazione delle banche dati sulle quotazioni immobiliari in uso ai professionisti del settore immobiliare.

Sulla base dei prezzi di mercato analizzati e valutati, di cui lo scrivente è venuto a conoscenza nel corso del procedimento estimativo, e tenuto conto della consistenza, delle dimensioni, delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche esaminate nel corso del sopralluogo, dell'esposizione, dell'ubicazione, del grado di finitura, dello stato manutentivo generale, dell'impiantistica esistente e della consistenza delle pertinenze accessorie all'unità immobiliare de quò, a conclusione di ogni riflessione estimativa la valutazione della proprietà su descritta può essere stimata in 800,00 €/mq. (euro ottocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	126,50	x	800,00	=	101.200,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 101.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 101.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, come si dice usualmente " il più probabile valore di mercato"., ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato. In altri termini deve essere un valore un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Venendo alla valutazione dell'immobile in esame, si ritiene che il criterio di stima più appropriato ed idoneo a fornire una corretta determinazione del valore venale in comune commercio dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, sia quello fondato sulla base della stima sintetico- comparativa che tenga conto della consistenza individuata e dei prezzi di mercato della zona per beni simili, già noti allo scrivente, ma individuati anche a mezzo di indagini dirette presso le agenzie immobiliari , nonché consultazioni su banche dati e pubblicazioni specifiche sulle quotazioni immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di PESARO, agenzie: Falconi Immobiliare Pesaro, osservatori del mercato immobiliare FIAP osservatorio mercato immobiliare , ed inoltre: conoscenza personale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	126,50	0,00	101.200,00	101.200,00
				101.200,00 €	101.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.964,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 700,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 12.334,05**

Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.201,95

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 189/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a PESARO SALVO D'ACQUISTO 8, quartiere Tombaccia --- Zona Osteria della Fonte, della superficie commerciale di **138,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale ad uso negozio al piano terra dell'edificio condominiale, costituito da ampio locale con caveau in muratura con porta blindata, w.c. con antibagno, oltre a locale Cantina/centrale termica al piano seminterrato. Il Negozio ha accesso dal civico 8 di via Salvo D'Acquisto ed ha il fronte verso il parcheggio ed un lato libero sotto il porticato (lato destro).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,48 metri. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 1627 sub. 87 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 143 mq, rendita 3.958,54 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVO D'ACQUISTO n.8 , piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il Negozio confina con : proprietà adiacente: Fg.26 - particella 1627 - Sub.14 -- Parti comuni da più lati : fg.26 - particella 1627 Sub.2 b.c.n.c. marciapiede-porticato - Sub. 4 b.c.n.c. vano scala e ascensore. LA cantina è confinante con : fg.26 - particella 1627 Sub.56 - fg.26 - particella 1627 Sub.57 - fg.26 - particella 1627 Sub.42 - Parti comuni : Sub. 3 b.c.n.c. corridoio piano interrato e rampa, Salvo altri

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 132.923,82
Data di conclusione della relazione:	27/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Libero da persone ma con presenza di alcuni oggetti quali arredi vari e attrezzature da laboratorio orafa e varie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La suddetta certificazione attesta che relativamente al Lotto n.2 la citata certificazione attesta che, anteriormente al ventennio, l'immobile era di piena proprietà di Peri Fiorenzo.

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 **legale** attiva, iscritta il 25/06/2018 a PESARO ai nn. n.p. 1215, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 371.928,36.

La formalità è riferita solamente a immobile di cui al Lotto 2 .

Ipoteca da concessione amministrativa/riscossione

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 27/02/2018 a PESARO ai nn. n.p. 307, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 15.000,00.

La formalità è riferita solamente a Entrambi gli immobili (Lotto 1 e Lotto 2)

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 05/03/2019 a PESARO ai nn. n.p. 385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 4.000,00 .

La formalità è riferita solamente a Entrambi gli immobili (lotto 1 e Lotto 2)

ipoteca **legale**, iscritta il 03/11/2023 a PESARO ai nn. n.p. 1927, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 307.953,08.

La formalità è riferita solamente a Entrambi gli immobili (Lotto 1 e Lotto 2).

Ipoteca da concessione amministrativa / riscossione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 12/12/2024 a PESARO ai nn. n.p. 11087, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Entrambi gli immobili (Lotto 1 e Lotto 2).

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:	€. 343,29
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 12.739,18
Millesimi condominiali:	52,74/1000

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore pro-tempore CIAMPICONI GEOM. VINCENZO, che ha fornito le informazioni allo scrivente, ha segnalato che a breve dovrà convocare assemblea straordinaria richiesta dai condomini per proporre i lavori di risanamento delle facciate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La suddetta certificazione attesta che relativamente al Lotto n.2 la citata certificazione attesta che, anteriormente al ventennio, l'immobile era di piena proprietà di Peri Fiorenzo. Lo scrivente, non avendo rinvenuto visura catastale storica dell'immobile nel fascicolo, ha provveduto ad allegare alla presente Visura catastale storica dell'immobile (All.12)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Trasformazione Società (dal 12/01/2015), con atto stipulato il 12/01/2015 a firma di Notaio TURCHETTI Stefania di Pesaro ai nn. Rep. 19188 di repertorio, registrato il 26/01/2015 a PESARO ai nn. 366

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/02/1988 fino al 15/04/2013), con atto stipulato il 25/02/1988 a firma di Notaio ZACCARELLI Enrico di Pesaro ai nn. Rep. 266689 di repertorio, registrato il 14/03/1988 a PESARO ai nn. 306

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/2013 fino al 12/01/2015), con atto stipulato il 15/04/2013 a firma di Notaio Turchetti Stefania di Pesaro ai nn. Rep. 17854 di repertorio, registrato il 24/04/2013 a PESARO ai nn. 1696 serie 1T, trascritto il 24/04/2013 a PESARO ai nn. R.G. 4664 - R.P. 2805

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **PRATICA N. 289/1984 Concess. Edilizia N.267/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio ad uso negozi, uffici ed appartamenti nel Centro Direzionale Osteria della Fonte, comparto 3° affiancato ai costruendi edifici

approvati con concessione edilizia n. 73 del 2/4/84., rilasciata il 28/08/1985 con il n. 267 di protocollo

Concessione edilizia **N. Pratica N. 289/84 - Concess. Edilizia N. 38/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE al progetto approvato con concessione edilizia n. 267 del 28.8.85 relativa alla costruzione di un edificio ad uso negozi, uffici ed appartamenti in Pesaro - Centro Direzionale Osteria della Fonte. Comparto 3°. La variante consiste in modifi, rilasciata il 19/02/1987 con il n. 38 di protocollo

Concessione edilizia **N. PRATICA N. 289/1984 Concess. Edilizia N. 288/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ulteriore variante al progetto approvato con concessione edilizia n. 267 del 28.8.85 e, n.38 del 19.02.1987. La variante consiste in una diversa distribuzione interna dei vari piani. , rilasciata il 19/11/1987 con il n. 288 di protocollo

Concessione edilizia **N. PRATICA N. 289/1984 - Concess. Edilizia N. 222/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ulteriore variante al progetto approvato con concessione edilizia N. 267 del 28.08.1985, n.38 del 19.02.1987 e 288 del 19.11.1987. La variante consiste in modifiche distributive interne, prospettiche e di destinazione d'uso., rilasciata il 21/10/1988 con il n. 222 di protocollo.

La presente variante non interessa l'unità immobiliare oggetto di stima.

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 **N. ART.26 N.168 - Prot.N.23358/4173**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche tramezzature interne, presentata il 26/05/1989 con il n. 23358/4173 di protocollo.

Le opere interne previste nella pratica non riguardano l'unità immobiliare oggetto di stima.

Concessione edilizia **N. PRATICA N.289/84 - Concess. Edilizia N. 171/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Apliamento di fabbricato esistente, rilasciata il 13/07/1989 con il n. 171 di protocollo.

La concessione edilizia n.171/89 non riguarda l'unità immobiliare oggetto di stima.

Abitabilità-agibilità **N. AGIBILITA'-ABITABILITA' - 1PRATICA N.289/84** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato di civile abitazione, negozi ed uffici Via Salvo D'Acquisto - Osteria della Fonte - Pesaro, presentata il 19/12/1988 con il n. 52285 prot. di protocollo, rilasciata il 19/01/1990 con il n. 7 - reg. 65 di protocollo, agibilità del 19/01/1990 con il n. 7 - reg. 65 di protocollo

Deposito pratica sismica opere in c.a. **N. DEPOSITO GENIO CIVILE - Pratica 1409/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione centro direzionale 2° Stralco , presentata il 27/08/1986 con il n. 205/86 di protocollo.

Pratica Originaria N. 1409/84 - c.a. 227/84 - AUTORIZZAZIONE N. 205/86 (Successiva) depositata il 27.08.1986.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Provinciale N.135 del 15.12.2003 e successiva delibera di C.C. n. 89 e 89 del 27.07.2020 e successive Varianti alle N.T.A. del PRG vigente, l'immobile ricade in zona B - ri - L4. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articoli N.T.A. B 4.3.2.1 B 4.3.2.2 L 4.2.4.1 L 4.2.4.2 L 4.2.4.3 L4 4.2.4.7 TIri 3.3.1.1 TIri 3.3.2.1 TIri 3.3.2.2 TIri 3.3.2.6 TIri 3.3.3.1 TIri 3.3.3.2 TIri 3.3.2.6

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che nell'elaborato planimetrico del 2021 il tecnico redattore ha indicato erroneamente il negozio con il sub.78 invece di quello corretto che è 87 (probabilmente invertendo le cifre per disattenzione). Ciò trova conferma nel fatto che è stato riportato corretto invece il n. 87 al piano cantina . Il Sub. 87 è correttamente indicato nell'elaborato planimetrico del 2014 , sia per il negozio che per la cantina, così come in visura catastale è corretto .

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di infisso in alluminio e vetro all'ingresso del locale a costituire una zona delimitata; inoltre sono presenti tramezzi in cartongesso all'interno del locale per suddividere alcune zone del negozio (normativa di riferimento: T.U. D.P.R. n.380/2001 con successive modifiche e aggiornamenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione dei manufatti o sanatoria edilizia

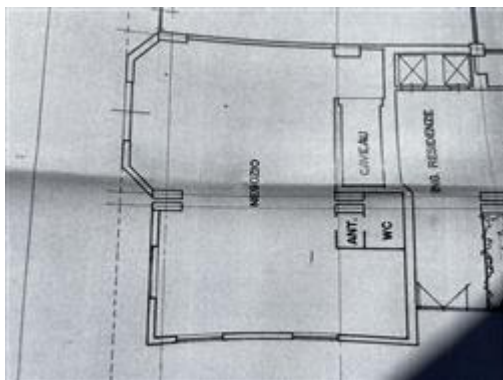
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

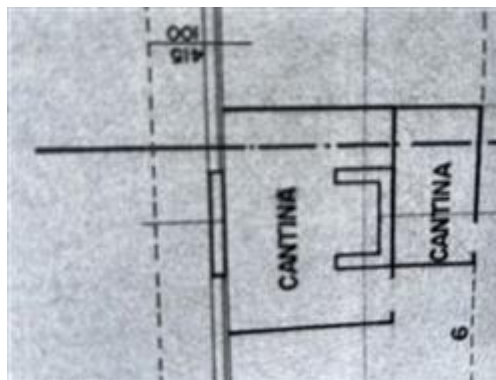
- rimozione o sanatoria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

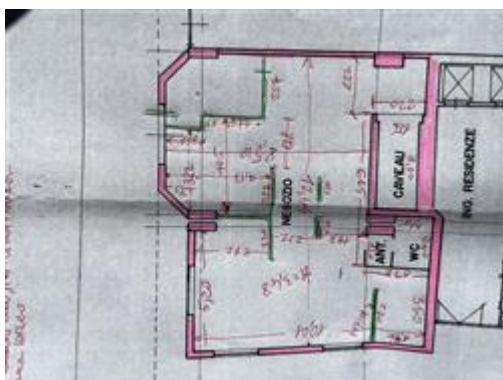
I manufatti dovranno essere rimossi oppure dovranno essere sanati



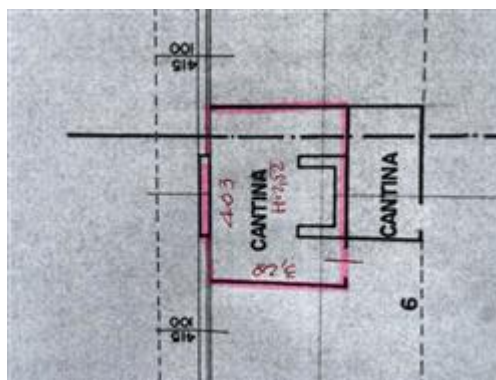
Planimetria progetto approvato Concess.n.288/87



planimetria cantina - Concess. n.288/87



Rilievo Negozio con evidenziati i manufatti (tramezzi)



Rilievo locale cantina

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. N. 78/2020)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG Vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PESARO SALVO D'ACQUISTO 8, QUARTIERE TOMBACCIA --- ZONA
OSTERIA DELLA FONTE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PESARO SALVO D'ACQUISTO 8, quartiere Tombaccia --- Zona Osteria della Fonte, della superficie commerciale di **138,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale ad uso negozio al piano terra dell'edificio condominiale, costituito da ampio locale con caveau in muratura con porta blindata, w.c. con antibagno, oltre a locale Cantina/centrale termica al piano seminterrato. Il Negozio ha accesso dal civico 8 di via Salvo D'Acquisto ed ha il fronte verso il parcheggio ed un lato libero sotto il porticato (lato destro).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,48 metri. Identificazione catastale:

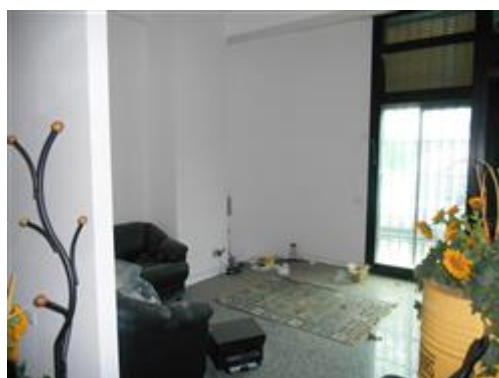
- foglio 26 particella 1627 sub. 87 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 143 mq, rendita 3.958,54 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVO D'ACQUISTO n.8 , piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il Negozio confina con : proprietà adiacente: Fg.26 - particella 1627 - Sub.14 -- Parti comuni da più lati : fg.26 - particella 1627 Sub.2 b.c.n.c. marciapiede-porticato - Sub. 4 b.c.n.c. vano scala e ascensore. LA cantina è confinante con : fg.26 - particella 1627 Sub.56 - fg.26 - particella 1627 Sub.57 - fg.26 - particella 1627 Sub.42 - Parti comuni : Sub. 3 b.c.n.c. corridoio piano interrato e rampa, Salvo altri

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



Lato del negozio al piano terra che affaccia sul porticato (lato destro)



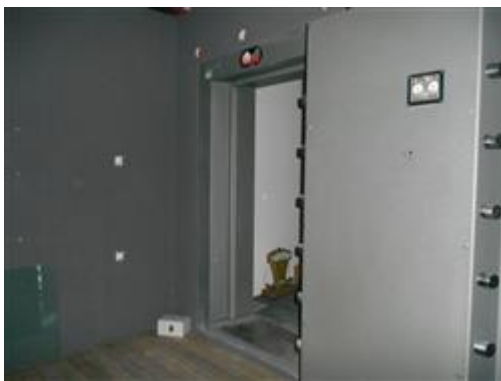
Interno negozio - zona adiacente l'infisso dell'ingresso sul fronte



Interno del negozio - zona adiacente alla finestra sul fronte



Interno del negozio - zona adiacente all'infisso interno ubicato all'ingresso



Interno negozio - zona antistante l'ingresso del Caveau in muratura con porta blindata



W.C. presente all'interno del negozio (dotato di antibagno)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FANO - URBINO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Naturale del Monte San Bartolo - Villa Imperiale.



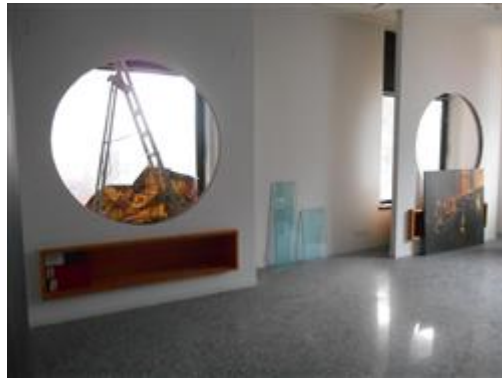
Vista dall'esterno - Negozio al piano terra con ingresso dotato di inferriata



Infisso in alluminio-vetro esistente all'ingresso del negozio con vetrinette in legno lato ingresso



Interno del negozio con vista dei divisori in cartongesso esistenti



Inteno negozio con vista elementi in cartongesso davanti alle finestre sul lato con porticato (verso caserma Carabinieri)



Interno negozio, zona adiacente al w.c. - divisorio basso in cartongesso per delimitare uno spazio usato quale laboratorio



Interno della cantina/C.T. posta al piano seminterrato (ove vi sono le autorimesse dell'edificio)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale ad uso negozio al piano terra dell'edificio condominiale, costituito da ampio locale con caveau con porta blindata, w.c. con antibagno, oltre a locale Cantina/centrale termica al piano seminterrato. Il Negozio ha accesso dal civico 8 di via Salvo D'Acquisto.

Il locale negozio ha pavimentazione in materiale marmoreo e pareti intoncate e tinteggiate; infissi in metallo con vetro camera e dotati di inferriate di sicurezza. Porte interne in legno tamburato, w.c. con sanitari coevi all'epoca di costruzione ma in discreto stato conservativo. Il locale caveau ha dimensioni interne di 1,56 x 3,30 ed è dotato di porta blindata di notevole spessore. All'interno del negozio sono stati realizzati alcuni divisori in cartongesso, anche in corrispondenza degli infissi laterali con lo scopo di realizzare piccole vetrinette da esposizione. Anche nella zona ingresso è presente un infisso metallico con alcune vetrinette in legno e vetro.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in



alluminio



Vista esterna del negozio al piano terra , prospetto e lato destro con affaccio su porticato



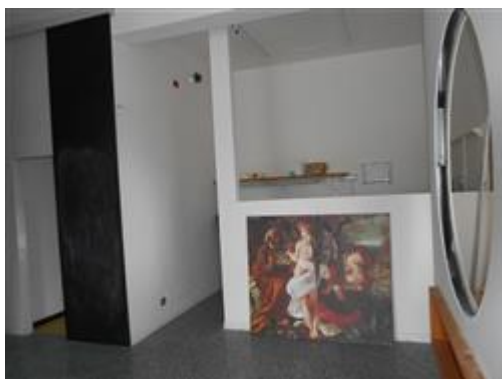
Prospetto del fabbricato - negozio al piano terra - infisso sul fronte lato parcheggio e strada pubblica.



Interno negozio - zona adiacente infisso - finestra sul prospetto



Interno del negozio - vista delle tramezzature in cartongesso esistenti (da rimuovere per la conformità urbanistica)



Interno negozio - zona adiacente ai servizi igienici - divisorio basso in cartongesso per delimitare una zona a laboratorio



Locale cantina al piano seminterrato - vista dall'esterno della corsia condominiale

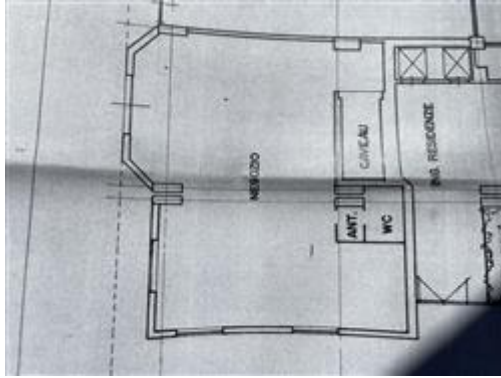
CONSISTENZA:

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

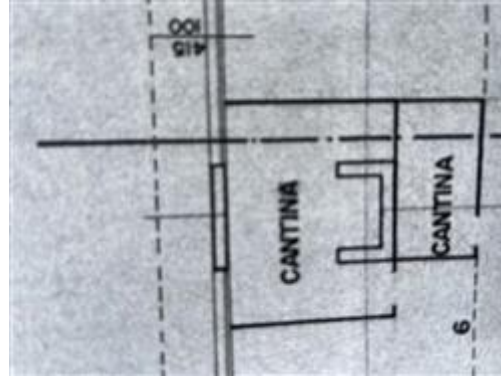
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO PIANO TERRA	134,29	x	100 %	=	134,29

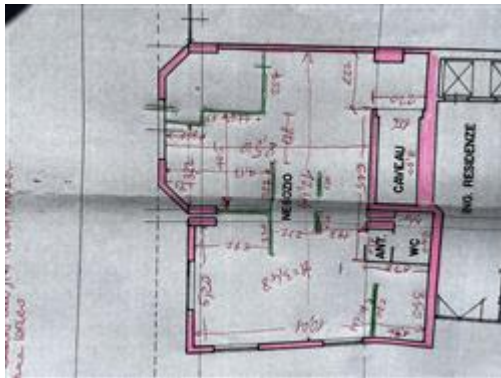
CANTINA/C.T. SEMINTERRATO	PIANO	14,04	x	30 %	=	4,21
Totale:		148,33				138,50



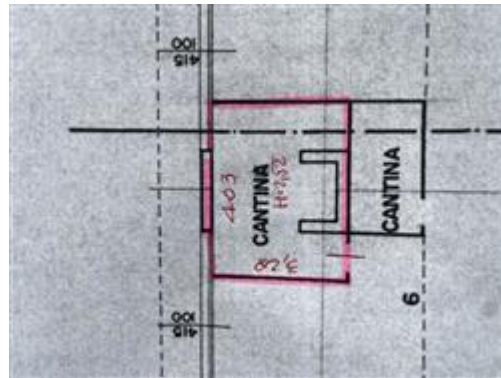
NEGOZIO : Planimetria progetto . Concess. N. 288/1987



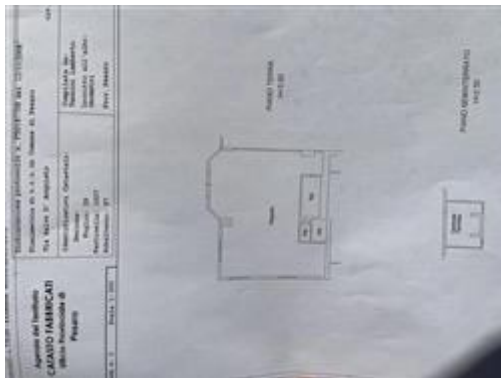
CANTINA : planimetria di progetto Concess. N.288/1987



Rilievo del locale NEGOZIO



Rilievo locale CANTINA/C.T.



PLANIMETRIA CATASTALE - Fg. 26-mapp.1627-sub.87



Elaborato Planimetrico d'insieme (Catasto Fabbricati).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla valutazione effettiva dell'unità immobiliare in oggetto, si ritiene opportuno

preliminarmente analizzare l'attuale condizione del mercato immobiliare locale ed esprimere alcune considerazioni in merito a tali circostanze che, ad avviso dello scrivente, risultano di significativa rilevanza al fine dell'espressione del giudizio di stima sul valore del bene in esame.

Il mercato immobiliare locale degli edifici per le attività commerciali, peraltro come quello dei centri limitrofi più grandi, è in una fase di stallo a causa del rallentamento macroeconomico in atto a causa del calo delle compravendite e dei mutui richiesti; molti negozi hanno chiuso i battenti recentemente anche in zone della città di massimo pregio (ad esempio Piazzale Lazzarini).

L'atteso irrobustimento della ripresa del mercato immobiliare nel corso del secondo semestre dell'anno passato non si è del tutto verificato, e le performance del settore assomigliano più ad un rimbalzo ciclico piuttosto che ad una reale e strutturale ripresa del settore immobiliare.

In sostanza, nel corso del 2024 si è assistito al riaffacciarsi sul mercato immobiliare di interesse potenziale che ha faticato a tradursi in domanda reale.

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, come si dice usualmente, "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Venendo alla valutazione dell'immobile in esame, ritiene lo scrivente che il criterio di stima più appropriato ed idoneo a fornire una corretta determinazione del valore venale in comune commercio dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, sia quello fondato sulla base della stima sintetico-comparativa, che tenga conto della consistenza individuata e dei prezzi di mercato della zona per beni simili, già noti allo scrivente, ma individuati anche a mezzo di indagini dirette presso agenzie immobiliari, nonché la consultazione delle banche dati sulle quotazioni immobiliari in uso ai professionisti del settore immobiliare.

Sulla base dei prezzi di mercato analizzati e valutati, di cui lo scrivente è venuto a conoscenza nel corso del procedimento estimativo, e tenuto conto della consistenza, delle dimensioni, delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche esaminate nel corso del sopralluogo, dell'esposizione, dell'ubicazione, del grado di finitura, dello stato manutentivo generale, dell'impiantistica esistente e della consistenza delle pertinenze accessorie all'unità immobiliare de qua, a conclusione di ogni riflessione estimativa la valutazione della proprietà su descritta può essere stimata in 1.100,00 €/mq. (euro millecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	138,50	x	1.100,00	=	152.350,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 152.350,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 152.350,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, come si dice usualmente " il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato. In altri termini deve essere un valore un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Venendo alla valutazione dell'immobile in esame, si ritiene che il criterio di stima più appropriato ed

idoneo a fornire una corretta determinazione del valore venale in comune commercio dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, sia quello fondato sulla base della stima sintetico-comparativa che tenga conto della consistenza individuata e dei prezzi di mercato della zona per beni simili, già noti allo scrivente, ma individuati anche a mezzo di indagini dirette presso le agenzie immobiliari, nonché consultazioni su banche dati e pubblicazioni specifiche sulle quotazioni immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di PESARO, agenzie: PESARO, osservatori del mercato immobiliare FIAIP Provincia Pesaro - Urbino, ed inoltre: Informazioni assunte da colleghi operanti nel campo immobiliare

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	negozio	138,50	0,00	152.350,00	152.350,00
				152.350,00 €	152.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.350,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.987,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 700,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 12.739,18**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.923,82**

data 27/03/2025

il tecnico incaricato
Geometra Giancarlo Amadei