



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 167/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Paolo Dell'onte**

CF: DLLPLA75A21G479F

con studio in PESARO (PU) VIA DELL'UNITA' 21

telefono: 3470365504

fax: 07211791908

email: pdellon@tin.it

PEC: paolo.dellonte@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2023

## LOTTO 1

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

**A** **laboratorio industriale** a PESARO via della Meccanica 5-7, quartiere Chiusa di Ginestreto, della superficie commerciale di **3.430,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto in cui sorge il fabbricato è ubicato in zona periferica prevalentemente industriale, caratterizzata da fabbricati con caratteristiche simili a quello in cui si trova l'immobile in oggetto; confina con la pubblica via della Meccanica e fabbricati industriali su tre lati. L'urbanizzazione primaria e secondaria è completa: la zona è servita di acqua, gas metano, energia elettrica e fognatura nonché raccolta rifiuti, illuminazione pubblica e trasporti pubblici nelle vie adiacenti; i principali servizi per la comunità sono parzialmente presenti. Il fabbricato, della tipologia costruttiva fabbricato industriale isolato, è costituito da n. 1 opificio con uffici e n. 1 negozio con n. 4 piani fuori terra adibiti a laboratorio, deposito e uffici al piano terra, uffici pertinenziali al piano primo e terzo e commerciale al piano secondo.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato comprese le scale interne; solai di piano in laterocemento e cemento armato prefabbricato oltre solette e parapetti balconi in conglomerato cementizio armato; solaio di copertura, porzione di fabbricato ad un solo piano, prevalentemente a volta in laterocemento, solaio di copertura, palazzina uffici e porzione di fabbricato ad un solo piano, piana in laterocemento; tamponature in pannelli prefabbricati in cemento per la porzione di fabbricato ad un solo piano e mista in muratura intonacata e pannelli continui in metallo e vetro per la palazzina uffici, divisori interni in muratura di laterizio; le facciate esterne sono prevalentemente prefabbricate oltre porzioni intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in metallo con vetro doppio e singolo senza scuri esterni oltre alcune soglie in cemento, gli infissi d'ingresso sono in metallo; i balconi hanno pavimento in piastrelle di ceramica, i parapetti sono prevalentemente in conglomerato cementizio tinteggiato oltre porzione superiore in metallo; il manto di copertura è con pannelli di fibrocemento contenente amianto nella porzione a volta e con guaina bituminosa nelle restanti porzioni piane. L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo privato.

Le porzioni comuni condominiali sono costituite da: scoperto al piano terra, vani scala e ascensore ai piani terra, primo, secondo e terzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e terzo, ha un'altezza interna di variabile, opificio 4,60/4,70 alla catena. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 451 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana G, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 1.817,93 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MECCANICA n. SNC PESARO, piano: T
- foglio 6 particella 451 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana G, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 3.098,74 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MECCANICA n. SNC PESARO, piano: T-1 - 2
- foglio 6 particella 451 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana G, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 1.817,93 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MECCANICA n. SNC PESARO, piano: T
- foglio 6 particella 451 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana G, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 3.264,01 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MECCANICA n. 7

PESARO, piano: T-1

- foglio 6 particella 451 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana G, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 888,30 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MECCANICA n. 7 PESARO, piano: 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2001.

#### **A.1 altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 451 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana G, indirizzo catastale: VIA DELLA MECCANICA n. SNC, piano: Terra

Bene comune non censibile, porzione di scoperto comune sui fianchi e retro. Valore già considerato nella stima.

**B negozio** a PESARO via della Meccanica 5-7, quartiere Chiusa di Ginestreto, della superficie commerciale di **143,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 451 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana G, zona censuaria 2, categoria C/1, superficie 98, classe 1, consistenza 98 mq, rendita 2.368,68 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MECCANICA n. 7 PESARO, piano: 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2001.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.573,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.424.345,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.200.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>04/06/2025</b>

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

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

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino - Ufficio Territoriale di Pesaro in data 14/04/2025 ha comunicato che sono presenti contratti registrati a Pesaro:

N. 335 serie 3T registrato il 31/01/2025;

N. 1604 serie 3T registrato il 20/05/2024.

Inoltre sono presenti locazioni ultranovennali riportate tra le formalità e gravami.

## **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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune PESARO identificata al Catasto Rustico, al foglio 6, particelle 18/a-40/b della superficie di 3400, stipulato il 12/02/1979 a firma di Notaio Giuseppe Ferri di Pesaro, registrato il 12/02/1979 a Pesaro ai nn. 695, trascritto il 20/02/1979 a Pesaro ai nn. 1295-901, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da rogito.

Inerente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini dell'edificazione su "area inclusa nella zona industriale in Pesaro, località Chiusa Vecchia distinta nel Catasto Rustico, al foglio 6, particelle 18/a-40/b-18/1/2 di mq. 3.400"

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Locazione ultranovennale, stipulata il 25/08/2020 a firma di Notaio Enrico Cafiero di Mandolfo ai nn. 130624 raccolta 38817 di repertorio, trascritta il 28/08/2020 a Pesaro ai nn. 8376 gen.le e 5334 part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Notarile.

La formalità è riferita solamente a N.C.E.U. Sez. G, foglio 6, particella 451 sub. 10

Locazione ultranovennale, stipulata il 13/12/2022 a firma di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai nn. 135492 raccolta 42608 di repertorio, trascritta il 15/12/2022 a Pesaro ai nn. 17559 gen.le e 11873 part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Notarile.

La formalità è riferita solamente a N.C.E.U. Sez. G, foglio 6, particella 451 sub. 10; particella 451 sub. 4; particella 451 sub. 9.

Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - parte concedente, concede in locazione alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - parte conduttrice, che accetta, i locali indicati in piantine come meglio descritti in premessa, nello specifico, 200 mq di ufficio/negozio e 160 mq di capannone a piano terra, siti in Pesaro Via della Meccanica n. 5-7. Decorrenza e durata: la locazione decorre da oggi e scadrà il 1 agosto 2035. Successivamente si rinnoverà' di anno in anno ove dall'una all'altra parte non venga comunicata disdetta tramite lettera raccomandata a.r. da inviarsi almeno sei mesi prima della scadenza. Il recesso anticipato è regolato dall'articolo 27 comma 7 della legge 392/1978.4) Il canone annuo di locazione è stabilito in euro 11.000,00 (undicimila virgola zero zero), oltre iva ai sensi di legge.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/05/2006 a firma di Notaio Enrico Cafiero di Mandolfo ai nn. 97914 - 16157 di repertorio, iscritta il 19/05/2006 a Pesaro ai nn. 8304 gen.le e 2283, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su immobili N.C.E.U. foglio 6, particella 451 subb. 1-2-4-5-9-10

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/04/2009 a firma di Notaio Enrico Cafiero di Mandolfo ai nn. 106543 raccolta 22101 di repertorio, iscritta il 16/04/2009 a Pesaro ai nn. 4830 gen.le e 1157, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su immobili N.C.E.U. foglio 6, particella 451 subb. 1-2-4-5-9-10

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

pignoramento, trascritta il 07/12/2023 a Pesaro ai nn. 14495 gen.le e 10380 part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario Unep di Pesaro il 14/11/2003, repertorio 1759..

La formalità è riferita solamente a N.C.E.U. foglio 6, particella 451 subb. 1-2-4-5-9-10.

Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta che il precetto è stato notificato a mezzo Pec in data 18/09/2023 per la somma di € 551.023,83 oltre agli interessi di mora come da titolo, competenze professionali per la predisposizione dell'atto di precetto, quantificate ai sensi del D.M. 55/2014, alle spese di notifica ed alle successive occorrenze.

#### 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:

Condominio non costituito, le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono da definire.

La certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

Nella porzione di fabbricato coperto a volta è presente manto di copertura con lastre di fibro-cemento contenente amianto (nome commerciale "eternit").

Nel locale antibagno al piano secondo è presente la porta d'accesso alle coperture piane; nel locale antibagno al piano terzo è presente botola per accesso alla copertura piana palazzina uffici.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1, in forza di atto notarile trasformazioni società (dal 21/02/2013), con atto stipulato il 21/02/2013 a firma di Notaio Enrico Cafiero di Mondolfo ai nn. 115435 raccolta 28541 di repertorio, trascritto il 26/02/2013 a Pesaro ai nn. 2251 gen.le e 1296 part..

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

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di titolo di permuta dal: Comune di Pesaro, con sede in Pesaro ( fino al 15/07/1985), con atto stipulato il 20/01/1978 a firma di Notaio Giuseppe Ferri di Pergola ai nn. 10472 di repertorio, registrato il 09/03/1978 a Fano ai nn. 1365 vol. 148, trascritto il 18/03/1978 a Fano ai nn. . 2044 gen.le e 1677 part..

Il titolo è riferito solamente a Terreno sito in Pesaro, frazione Ginestreto, località Chiusa Vecchia, censito al Catasto Rustico al foglio 6, particelle 54/b (ex 42); particella 40/b; particella 18 1/2 ; particella 18/a ex 18 e particella 18/g ex 18/a ex 18.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di costituzione società (dal 15/07/1985 fino al 21/02/2013), con atto stipulato il 15/07/1985 a firma di Notaio Giuseppe Ferri di Pesaro ai nn. 47497 di repertorio, trascritto il 26/07/1985 a Pesaro ai nn. 4850 gen.le e 3015 part..

Il titolo è riferito solamente a a copertura ed a completa liberazione della quota di capitale da esso sottoscritta, ha conferito alla neocostituita società la propria azienda costituita dal complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'impresa da esso precedentemente gestita in forma di impresa familiare, nella quale era compreso il "fabbricato industriale con corte annessa sito in Comune di Pesaro località Chiusa di Ginestreto, Via della Meccanica costruito su terreno distinto nel catasto rustico del Comune censuario di Ginestreto al foglio 6 coi mappali nn. 18/a. 40/b. 181 di are 34,00 (are trentaquattro, centiare zero), denunciato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con planimetrie depositate il 30 settembre 1980, protocolli nn. 5934, 5935, 5936, 5937

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

Le insegne sono state installate con: Autorizzazione n. 86 del 12/02/1988, Autorizzazione n. 207 del 31/05/2000 e Autorizzazione n. 190 del 18/04/2001.

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

Concessione edilizia **N. 450 del 20/09/1979** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato industriale, rilasciata il 20/09/1979 con il n. 450 di protocollo, agibilità del 11/05/1981 con il n. 79 di protocollo.

Pratica edilizia n. 381/1979 Variante Concessione n. 513 del 20/10/1980

Autorizzazione edilizia **N. 41 del 14/02/1985**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione recinzione fabbricato industriale, presentata il 10/12/1984 con il n. 47781 di protocollo, rilasciata il 21/02/1985.

Pratica edilizia n. 29/1985

Concessione edilizia **N. 21 del 26/01/1996** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento del fabbricato industriale per la realizzazione di uffici di pertinenza e di un negozio autonomo, presentata il 21/06/1995 con il n. 950762 di protocollo, rilasciata il 28/03/1986, agibilità del 09/04/2001 con il n. 26 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a destinazione d'uso commerciale e artigianale.

Pratica edilizia n. 762/1995-1120/2000-323/2001 A seguito della Concessione n. 21 del 26/01/1996 e prima del rilascio dell'Autorizzazione di Agibilità sono state inoltrate: comunicazione opere interne ai sensi art. 26 Legge 47/1985 del 21/07/2000 - pratica edilizia 1120/2000; comunicazione opere interne ai sensi art. 26 Legge 47/1985 del 20/02/2001 - pratica edilizia 323/2001.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. 135/2000 C.P. 135/2003, l'immobile ricade in zona D2.6 subsistema P1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

NTA artt. 4.3.4.1, 4.3.4.2, 2.2.3.1, 2.2.3.2, 2.2.3.3, 2.2.3.4, 2.2.3.5, 2.2.3.6, 2.3.3.4, 3.3.2.10, 3.3.2.6, 3.3.2.8, 3.3.2.9, 4.2.2.1, 4.2.2.2, 4.2.2.3 e

4.2.2.4-Sub-sistema P1: aree produttive per addizione – Sub-sistema P2: aree produttive in aggiunta

1. Il sub-sistema P1 comprende le grandi concentrazioni di attività produttive, disposte lungo le strade principali della valle del Foglia, caratterizzate spesso da insediamenti con un alto rapporto di copertura (capannoni di grandi e medie dimensioni).

2. Il sub-sistema P2 comprende aree dove già esistono, in maniera sporadica e disordinata, alcuni insediamenti di tipo prevalentemente artigianale e comunque di piccola dimensione, spesso caratterizzati da un basso rapporto di copertura (attività con esigenze soprattutto di spazi scoperti: stoccaggio, riciclaggio, deposito temporaneo); sono disposte linearmente lungo strade di collegamento extraurbano, o comunque in aree esterne ai centri; connessi a queste attività si trovano a volte spazi destinati alla commercializzazione.

3. I sub-sistemi P1 e P2 sono caratterizzati in misura superiore all'80% della Sn dalle seguenti destinazioni d'uso principali:

- "Attività industriali e artigianali" (I), sono consentite solo lavorazioni compatibili con le residenze e con il terziario dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico e del rumore, con il divieto assoluto all'insediamento di attività e/o lavorazioni che utilizzano sostanze, prodotti o materiali inserite nell'elenco delle industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe di cui al Decreto 5.9.94, se poste ad una distanza dalle abitazioni non conforme ai regolamenti locali,

- uffici privati (Tu) senza concorso di pubblico collocati all'interno di edifici monofunzionali di una unica azienda (è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia per il proprietario o il solo personale di custodia fino ad un massimo di 120 mq di Sn, per edifici aventi superficie (Sn) superiore a 1500 mq),

- "Attrezzature commerciali" (Tc) limitatamente a sale da ballo, sale giochi, circoli privati e attività similari,

- "Servizi e attrezzature" (S) con esclusione di:

Sa – servizi di assistenza sociale e sanitaria;

Sb – servizi per l'istruzione di base;

Sc – servizi cimiteriali;

Sh – ospedali;

Si – servizi per l'istruzione superiore;

Su – Università e servizi universitari.

Sono inoltre ammesse:

- "Attività terziarie" (T) limitatamente a:

Tc - strutture per la vendita all'ingrosso con possibilità di esercitare anche la vendita al dettaglio dei prodotti elencati nell'art. 14 del Regolamento Regionale n. 1 del 02 marzo 2015 (Tc), strutture per mostre o esposizioni (Tc), pubblici esercizi,

Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi;

Tu - uffici privati, studi professionali, banche e agenzie bancarie, quindi con esclusione di studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, strutture sanitarie e sociali così come definiti dalla normativa vigente. Sono comunque consentiti "Spazi scoperti" (P, V) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M).

Nelle aree assoggettate a Piano Attuativo (P.A.) e nelle aree inserite all'interno di Progetti Norma la

cui attuazione è subordinata alla redazione preventiva di un Piano Particolareggiato sono inoltre consentiti esercizi di vicinato, medie strutture purché previste in strutture autonome (fatte salve, in ogni caso, le previsioni contenute nel P.T.C.).

Sono escluse le “Residenze” (R) e le “Attività agricole” (A).

4. E' consentita la deroga dalla percentuale specificata al precedente comma, con superfici afferenti le destinazioni principali comunque in misura superiore al 60% della Sn, per tutti gli edifici a contatto diretto con i luoghi centrali L5 esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività terziarie” (T) limitatamente a :

Tc - esercizi di vicinato e medie strutture (strutture autonome all'interno di aree assoggettate a Piano Attuativo, fatte salve, in ogni caso, le previsioni contenute nel P.T.C.), pubblici esercizi,

Tr - alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi;

Tu - uffici privati, studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori, poliambulatori, banche e agenzie bancarie.

5. Soppresso.

6. Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati la percentuale di impermeabilizzazione non dovrà essere superiore al 85% di Sf. La superficie rimanente, fermo restando il progetto di suolo eventualmente previsto dalle Tavv. “Usi del suolo e modalità d'intervento”, potrà essere trattata come superficie semipermeabile se viene utilizzata per la realizzazione dei parcheggi altrimenti dovrà essere adibita a verde di compensazione.

7. In ogni caso le superfici destinate a sale da ballo, sale giochi, circoli privati e attività similari e “Servizi e attrezzature” (S) non potranno superare: nel subsistema P1 il 20% delle superfici esistenti/ammesse per ogni singolo subsistema e nel subsistema P2 il 10% delle stesse. In ogni caso le singole aree interessate da edifici destinati a sale da ballo, sale giochi, circoli privati e attività similari e “Servizi e attrezzature” (S) non potranno avere superficie territoriale superiore a due ettari. Le destinazioni sale da ballo, sale giochi, circoli privati e attività similari e “Servizi e attrezzature” (S) sono escluse dalle aree soggette, in tutto o in parte, al PAI per il rischio esondazione e per il rischio frane con grado di pericolosità P3 e P4.

indice edificatorio: 0.6

numero piani: 2

.

Vincoli:

Zone Instabili (FA0.4-0.8)=1.9 Codice: BVG06

Zone Instabili (FA0.4-0.8)=1.9 Codice: BVG06

Zone Instabili (FA0.4-0.8)=1.9 Codice: BVG06

Zone Instabili (FA0.4-0.8)=1.9 Codice: BVG06

VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA MEDIA Codice: BVI02

VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA ALTA Codice: BVI03

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura porte di collegamento interno tra i locali al piano terra del fabbricato industriale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione tamponamenti porte interne

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione porzione di muri divisorii interni: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: frazionamento in più unità immobiliari

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione a Catasto Fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione catastale compresi tributi di presentazione: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni a tutti i piani oltre lievi modifiche prospettiche

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria e certificato di idoneità statico sismico

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per S.C.I.A. in Sanatoria comprensivo dei diritti comunali inerenti diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche esterne senza aumento di volumi e superfici: €3.000,00
- sanzione amministrativa per S.C.I.A. in sanatoria, almeno n. 2 epoche di realizzazione: €4.000,00
- spese tecniche per rilascio Certificato di Idoneità Statico Sismica compreso bolli e sanzioni: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezze interne difformi

L'immobile risulta **conforme**.

Sono state rilevate altezze interne difformi rispetto ai titoli abilitativi edilizi; l'abuso sembra verosimilmente rientrare nelle tolleranze della nuova normativa "salva casa"; per una verifica puntuale occorre un rilievo planivolumetrico completo dell'immobile in oggetto.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti sono allegate alle richieste certificati di agibilità.

BENI IN PESARO VIA DELLA MECCANICA 5-7, QUARTIERE CHIUSA DI  
GINESTRETO

## LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio industriale** a PESARO via della Meccanica 5-7, quartiere Chiusa di Ginestreto, della superficie commerciale di **3.430,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto in cui sorge il fabbricato è ubicato in zona periferica prevalentemente industriale, caratterizzata da fabbricati con caratteristiche simili a quello in cui si trova l'immobile in oggetto; confina con la pubblica via della Meccanica e fabbricati industriali su tre lati. L'urbanizzazione primaria e secondaria è completa: la zona è servita di acqua, gas metano, energia elettrica e fognatura nonché raccolta rifiuti, illuminazione pubblica e trasporti pubblici nelle vie adiacenti; i principali servizi per la comunità sono parzialmente presenti. Il fabbricato, della tipologia costruttiva fabbricato industriale isolato, è costituito da n. 1 opificio con uffici e n. 1 negozio con n. 4 piani fuori terra adibiti a laboratorio, deposito e uffici al piano terra, uffici pertinenziali al piano primo e terzo e commerciale al piano secondo.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato comprese le scale interne; solai di piano in laterocemento e cemento armato prefabbricato oltre solette e parapetti balconi in conglomerato cementizio armato; solaio di copertura, porzione di fabbricato ad un solo piano, prevalentemente a volta in laterocemento, solaio di copertura, palazzina uffici e porzione di fabbricato ad un solo piano, piana in laterocemento; tamponature in pannelli prefabbricati in cemento per la porzione di fabbricato ad un solo piano e mista in muratura intonacata e pannelli continui in metallo e vetro per la palazzina uffici, divisori interni in muratura di laterizio; le facciate esterne sono prevalentemente prefabbricate oltre porzioni intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono in metallo con vetro doppio e singolo senza scuri esterni oltre alcune soglie in cemento, gli infissi d'ingresso sono in metallo; i balconi hanno pavimento in piastrelle di ceramica, i parapetti sono prevalentemente in conglomerato cementizio tinteggiato oltre porzione superiore in metallo; il manto di copertura è con pannelli di fibrocemento contenente amianto nella porzione a volta e con guaina bituminosa nelle restanti porzioni piane. L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo privato.

Le porzioni comuni condominiali sono costituite da: scoperto al piano terra, vani scala e ascensore ai piani terra, primo, secondo e terzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e terzo, ha un'altezza interna di variabile, opificio 4,60/4,70 alla catena. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 451 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana G, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 1.817,93 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MECCANICA n. SNC PESARO, piano: T
- foglio 6 particella 451 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana G, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 3.098,74 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MECCANICA n. SNC PESARO, piano: T-1 - 2
- foglio 6 particella 451 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana G, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 1.817,93 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MECCANICA n. SNC PESARO, piano: T
- foglio 6 particella 451 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana G, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 3.264,01 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MECCANICA n. 7 PESARO, piano: T-1
- foglio 6 particella 451 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana G, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 888,30 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MECCANICA n. 7

PESARO, piano: 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il laboratorio industriale è ubicato al piano terra e primo, si accede tramite portoni d'ingresso a libretto da scoperto comune e portico sul fronte oltre internamente da uffici; è composto da: n. 3 locali di deposito con servizi igienici e uffici, n. 2 locali laboratorio con servizi igienici, di cui uno con ufficio interno. oltre n. 2 scale per l'accesso a n. 2 distinti uffici con servizi igienici al piano primo e n. 2 vani scala comuni, di cui uno con ascensore; sul fronte è presente palazzina uffici di pertinenza del laboratorio con n. 2 uffici e servizio igienico al piano terzo con accesso esclusivamente dal vano scala comune con ascensore; dotato di impianti tecnologici, con canaline a vista nel laboratorio e sottotraccia nei restanti locali di pertinenza: idrico, elettrico, telefonico, gas metano per riscaldamento con caloriferi in metallo e caldaie oltre antincendio, non tutti gli impianti sono autonomi; pavimenti interni del laboratorio in cemento tipo "industriale", pavimenti interni uffici e w.c. oltre rivestimenti servizi igienici in piastrelle di ceramica; sanitari servizi igienici in ceramica e rubinetteria in metallo; tutti i locali sono rasati/intonacati e tinteggiati, sono presenti alcune controsoffittature del tipo leggero al piano terzo; gli infissi esterni in metallo sono dotati di vetro singolo nel laboratorio e doppio vetro nei restanti locali, l'infisso esterno sul fronte della palazzina uffici è del tipo facciata continua in metallo e vetro; le scale interne sono con struttura in conglomerato cementizio rivestita in marmo; infissi interni prevalentemente con porte in legno

tamburato oltre porte in metallo tagliafuoco; nei locali deposito del laboratorio sono presente scaffalature metalliche infisse a pavimento; alcuni locali ufficio hanno interpareti in legno.

Il fabbricato è stato ultimato nel 1979, ampliato e completato nel 2001, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; l'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in buono stato di manutenzione, nella porzione di fabbricato coperto a volta è presente manto di copertura con lastre di fibro-cemento contenente amianto (nome commerciale "eternit") e non è stato possibile verificare lo stato di conservazione.



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
opificio al piano terra	1.787,00	x	100 %	=	1.787,00
uffici	622,00	x	250 %	=	1.555,00
balconi	41,00	x	75 %	=	30,75
portico carico e scarico	115,00	x	50 %	=	57,50
<b>Totale:</b>	<b>2.565,00</b>				<b>3.430,25</b>



**ACCESSORI:**

**altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 451 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana G, indirizzo catastale: VIA DELLA MECCANICA n. SNC, piano: Terra

Bene comune non censibile, porzione di scoperto comune sui fianchi e retro. Valore già considerato nella stima.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: OMI zona E6 Suburbana/CHIUSA DI GINESTRETO - BORGO S. MARIA - VILLA CECCOLINI

Indirizzo: Capannoni tipici valore minimo 295,00 euro/mq. e valore massimo 510,00 euro/mq.

Superfici accessorie:

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

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/04/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 21/2013

Descrizione: Intera proprietà di opificio industriale e commerciale. Il fabbricato è composto da due unità immobiliari di cui una a destinazione laboratorio-deposito ed una a destinazione commerciale oltre a scoperto esclusivo che circonda l'immobile., 1

Indirizzo: Via dei Trasporti snc - Loc. Chiusa di Ginestreto, SNC Pesaro, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 2.597.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 708.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 466.00 m

Numero Tentativi: 11

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2022

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 25/2016

Descrizione: Lotto Unico composto da:- Azienda esercente all'attività di produzione e commercializzazione di prodotti alimentari, ubicata in Pesaro frazione Borgo Santa Maria (PU), Via Antonio Casali 54, composta da macchinari, attrezzature, impianti, arredamenti ecc;- Immobile sito in Comune di Pesaro (PU) Via Casali 54, ad uso produttivo, adibito a laboratorio di gastronomia;- Immobile, sito in comune di Pesaro(PU), Via Casali 54, ad uso produttivo, adibito a magazzino;- Immobile sito in Comune di Pesaro(PU), Via Casali 54, bene comune, adibito a "Cabina Elettrica Enel"., 1

Indirizzo: Frazione Borgo Santa Maria - Via Casali , 54 Pesaro, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 371.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 371.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 371.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 1,362.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 14/06/2022  
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 25/2016  
Descrizione: Lotto Unico composto da: - Azienda esercente all'attività di produzione e commercializzazione di prodotti alimentari, ubicata in Pesaro frazione Borgo Santa Maria (PU), Via Antonio Casali 54, composta da macchinari, attrezzature, impianti, arredamenti ecc; - Immobile sito in Comune di Pesaro (PU) Via Casali 54, ad uso produttivo, adibito a laboratorio di gastronomia; - Immobile, sito in comune di Pesaro(PU), Via Casali 54, ad uso prduuttivo, adibito a magazzino; - Immobile sito in Comune di Pesaro(PU), Via Casali 54, bene comune, adibito a "Cabina Elettrica Enel"., 1  
Indirizzo: Frazione Borgo Santa Maria - Via Casali , 54 Pesaro, PU  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 371.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 371.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 371.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 1,362.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 22/03/2018  
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 73/2013  
Descrizione: Capannone su tre piani., 24  
Indirizzo: Frazione Trebbio Montegridolfo, RN  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 561.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 1.297.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 547.425,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 1,813.00 m  
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 23/06/2016  
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 73/2013  
Descrizione: Porzione di fabbricato artigianale e commerciale composta da vano ad uso opificio, spogliatoio, doccia, wc, ufficio. Si rimanda ad avviso e perizia per questioni urbanistiche e/o catastali

ed oneri condominiali da versare., 30

Indirizzo: Via Respighi angolo Via Rota CAP 47841 Cattolica, RN

Superfici accessorie:

Prezzo: 346.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 400.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 225.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,813.00 m

Numero Tentativi: 3

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle risultanze:

del Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicato dalla Agenzia delle Entrate per la tipologia capannoni tipici;

valore degli immobili acquisiti recentemente anche all'asta;

degli annunci immobiliari delle agenzie;

dall'osservatorio immobiliare FIAIP;

per l'immobile in oggetto si attribuisce il prezzo di 400,00 €/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.430,25	x	400,00	=	<b>1.372.100,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	400,00	=	<b>0,00</b>
					<b>1.372.100,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.372.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.372.100,00**

BENI IN PESARO VIA DELLA MECCANICA 5-7, QUARTIERE CHIUSA DI  
GINESTRETO

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO B

**negozio** a PESARO via della Meccanica 5-7, quartiere Chiusa di Ginestreto, della superficie commerciale di **143,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 451 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana G, zona censuaria 2, categoria C/1, superficie 98, classe 1, consistenza 98 mq, rendita 2.368,68 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA MECCANICA n. 7 PESARO, piano: 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio è ubicato al piano secondo della palazzina uffici sul fronte e si accede da n. 2 vani scala, di cui uno con ascensore; è composto da: ingresso, ampio vano negozio, pianerotolo esclusivo, antibagno e servizio igienico; dotato di impianti tecnologici sottotraccia: idrico e gas metano per riscaldamento con caloriferi in metallo non autonomi oltre elettrico e di climatizzazione; infisso d'ingresso interno in metallo e vetro, infissi interni con porte in legno tamburato; pavimenti interni e rivestimento servizio igienico in piastrelle di ceramica; sanitari servizi igienici in ceramica e rubinetteria in metallo; i locali sono intonacati e tinteggiati, sono presenti controsoffittature per passaggio impianti tecnologici; l'infisso esterno sul fronte è del tipo facciata continua in metallo e vetro.

La porzione di fabbricato è stata ultimata nel 2001 e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; l'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in buono stato manutenzione; nel locale antibagno è presente una porta per l'accesso alla copertura piana del laboratorio.

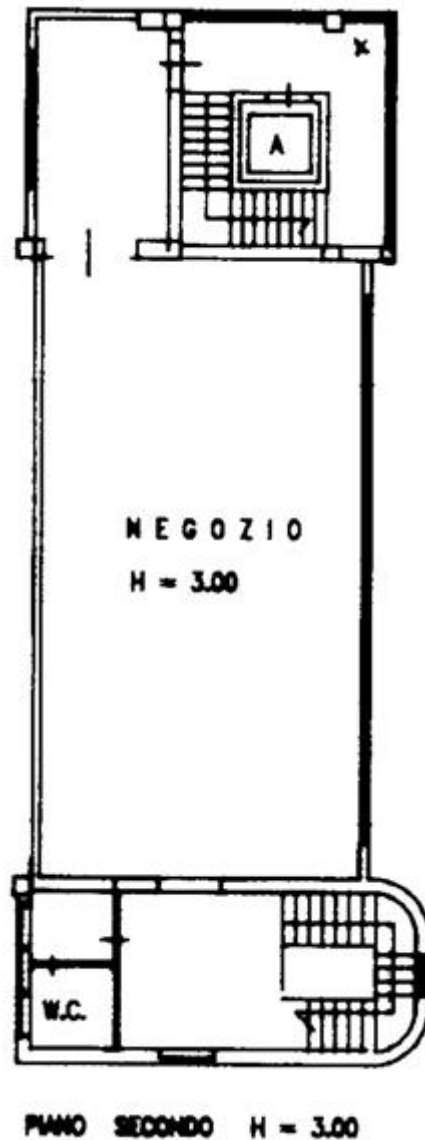


CONSISTENZA:

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
commerciale	143,00	x	100 %	=	143,00
<b>Totale:</b>	<b>143,00</b>				<b>143,00</b>



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *31/12/2024*

Fonte di informazione: *Banca dati delle quotazioni immobiliari*

Descrizione: *OMI zona E6 Suburbana/CHIUSA DI GINESTRETO - BORGO S. MARIA - VILLA CECCOLINI*

Indirizzo: Negozi valore minimo 900,00 euro/mq. e valore massimo 1.400,00 euro/mq.

Superfici accessorie:

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

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/01/2017

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 63/2014

Descrizione: Lotto 2 (D) - n. 1 negozio, via Passeri n. 177-179 - Comune di Pesaro (PU) - Foglio 67, Part. 809, sub 4, zona 1, categoria 1 C/1, classe 7, mq 58 - negozio. , 2

Indirizzo: Via Passeri, 177-179 Pesaro, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 157.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 300.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 208.333,33 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 968.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/03/2022

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 63/2014

Descrizione: Negozio in buono stato di manutenzione, ubicato nel centro storico cittadino, al di fuori della zona a traffico limitato., 4

Indirizzo: Via Passeri, 177-179 Pesaro, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 278.016,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 968.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/10/2019

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 2/2008

Descrizione: Lotto n. 2: Laboratorio al piano terra parte del complesso immobiliare di mq. 805, censito al catasto dei Fabbricati del comune di Pesaro al foglio n. 7, particella 1408, subalterno 37, categoria d/7, rendita castale 3.900 euro, oltre alla quota delle parti comuni nonché alla corte pertinente (mq. 1200 censito al foglio 7, particella 1408, subalterno 31 e 33); - Lotto n. 3: Laboratorio al piano primo facente parte del complesso immobiliare censito al catasto dei Fabbricati del Comune di Pesaro al foglio n. 7, particella 1408, subalterno 12, categoria d/7, rendita castale 2.538 euro, oltre alla quota delle parti comuni ed a servitù di accesso sulla corte subalterno 31; - Lotto n. 4: Ufficio al piano primo facente parte del complesso immobiliare di mq. 748, censito al catasto del comune di Pesaro al foglio n. 7, particella 1408, subalterno 13, categoria A/10, rendita castale 6.651 euro, oltre

alla quota delle parti comuni. La vendita sarà effettuata nelle condizioni di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, senza la prestazione di garanzie se non quella per l'evizione., 1

Indirizzo: Via Casali, 32 Pesaro, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 121.375,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 132.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 132.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,206.00 m

Numero Tentativi: 4

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/01/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 39/2015

Descrizione: 100/100 intera proprietà di ufficio di mq 660. All'unità immobiliare si accede da due vani scala, comuni anche altre unità dell'edificio, nonché da ascensore che serve i vari piani dell'edificio. L'immobile è composto da ampia sala riunione con ufficio adiacente, corridoio su cui si affacciano 12 vani ad uso ufficio, 5 servizi igienici con antibagno, stanze archiviazione e sala mensa. L'immobile viene venduto completamente arredato. , 1

Indirizzo: Localita' Borgo Santa Maria - Via Casali, 54 Pesaro, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 111.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 462.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 111.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,384.00 m

Numero Tentativi: 12

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/03/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 97/2017

Descrizione: Intera Proprietà su: Capannone Artigianale di mq. 236,03 distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune alla Sez. G foglio 4 mappale 458 sub. 5, z.c. 2p.T, Cat. D/1, r.c. Euro 772,00 oltre alla quota proporzionale del sub. 1 b.c.n.c., scoperto comune ai sub. 5-6-7., 1

Indirizzo: Via Lago Maggiore Pesaro, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 109.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,395.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/03/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 97/2017

Descrizione: Intera Proprietà su: Capannone Artigianale di mq. 857,38, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune alla Sez. G foglio 4 mappale 458 sub. 6, z.c. 2p.T, Cat. D/1, r.c. Euro 3.014,00 oltre alla quota proporzionale del sub. 1 b.c.n.c., scoperto comune ai sub. 5-6-7., 2

Indirizzo: Via Lago Maggiore Pesaro, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 224.625,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 399.150,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 299.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,395.00 m

Numero Tentativi: 2

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle risultanze:

del Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicato dalla Agenzia delle Entrate per la tipologia negozi;  
valore degli immobili acquisiti recentemente anche all'asta;  
degli annunci immobiliari delle agenzie;  
dall'osservatorio immobiliare FIAIP;  
per l'immobile in oggetto si attribuisce il prezzo di 1.000,00 €/mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	143,00	x	1.000,00	=	<b>143.000,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 143.000,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 143.000,00</b>
---	----------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio tecnico di Pesaro, agenzie: Pesaro, osservatori del mercato immobiliare Pesaro

#### 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	laboratorio industriale	3.430,25	0,00	1.372.100,00	1.372.100,00
B	negozio	143,00	0,00	143.000,00	143.000,00
				<b>1.515.100,00 €</b>	<b>1.515.100,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Le abitabilità sono state rilasciate per un capannone con uffici di pertinenza al piano terra, primo e terzo oltre un negozio al piano secondo.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 75.755,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.424.345,00**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 213.651,75**

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: **€. 10.693,25**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.200.000,00**

data 04/06/2025

il tecnico incaricato  
Paolo Dell'onte