



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 48/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. PINI LORENZO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Sergio Sciamanna**

CF:SCMSRG60L15G453U

con studio in PERGOLA (PU) VIA LAGO TRASIMENO N.6

telefono: 0721736763

fax: 0721736763

email: sciamanna@tin.it

PEC: sergio.sciamanna@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2025

# LOTTO 1

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

**A** posto auto a FANO Via Francesco Magnanini SN, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima (posto auto scoperto) è situata sul lato destro di due palazzine residenziali situate in comune di Fano in via Magnanini e fa parte di un parcheggio costituito complessivamente da 19 posti auto scoperti (distinti in catasto al foglio 55 particella 454 da sub 57 a sub 75). L'accesso al parcheggio avviene da Via Magnanini tramite un cancello elettrico apribile con telecomando. Superato il cancello tramite un'area comune (distinta in catasto al foglio 55 particella 454 sub 76) ai posti auto scoperti destinata a spazio di manovra si accede al posto auto oggetto di valutazione. L'intera area destinata ai posti auto scoperti risulta recintata con rete metallica plastificata sostenuta da paletti in ferro, pavimentata con conglomerato bituminoso ed illuminata mediante lampade su pali. Il posto auto risulta delimitato da segnaletica orizzontale costituita da linee bianche.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 454 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 65,85 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Magnanini n. SN, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
il posto auto risulta scoperto

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17,00 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>€. 5.950,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.400,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>25/09/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/05/2002 a firma di Notaio Colangeli Angelo ai nn. 48895 di repertorio, iscritta il 23/05/2002 a Ufficio Pubblicità Immobiliare ai nn. 5736/1366, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: € 4.600.000,00.

Importo capitale: € 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 25.03.2004 al n. 4572/713 di frazionamento in quota; in data 14.07.2004 ai nn. 11183/2101 di frazionamento in quota; in data 14.07.2004 al n. 2099 di riduzione di somma; in data 14.07.2004 al n. 2100 di erogazione a saldo; in data 26.02.2013 al n. 642 di quietanza e conferma .

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/05/2016 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 763/2016 di repertorio, iscritta il 05/09/2017 a Ufficio Pubblicità Immobiliare ai nn. 9983/1746, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna del 30.05.2016 del Tribunale di Pesaro .

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 16.850,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/08/2017 a firma di Giudice di Pace di Pesaro ai nn. 805 di repertorio, iscritta il 11/12/2019 a Ufficio Pubblicità Immobiliare ai nn. 14550/2434, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Pesaro del 11.12.2019.

Importo ipoteca: € 1.594,00.

Importo capitale: € 494,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 22/04/2022 a Ufficio pubblicità immobiliare ai nn. 5483/861, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del

21.05.2002.

Importo ipoteca: € 128.000,00.

Importo capitale: € 64.000,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/05/2025 a firma di Unep Tribunale Pesaro ai nn. 703 di repertorio, trascritta il 11/06/2025 ai nn. 7484/5248, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 13,67</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 192,89</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di costituzione unità immobiliare

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia N. **955/01** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di due palazzine residenziali , presentata il 28/01/2002 con il n. 955/01 di protocollo, agibilità del 15/03/2004.

Sono state inoltre rilasciate le seguenti pratiche di variante: concessione edilizia n. 495/02 del 30.05.2002, D.I.A. n. 1257/02 del 08.08.2022, D.I.A. n. 190/03 del 18.02.2003; D.I.A. n. 1039/03 del 27.06.2003

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

PRG - piano regolatore generale vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FANO VIA FRANCESCO MAGNANINI SN

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a FANO Via Francesco Magnanini SN, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima (posto auto scoperto) è situata sul lato destro di due palazzine residenziali situate in comune di Fano in via Magnanini e fa parte di un parcheggio costituito complessivamente da 19 posti auto scoperti (distinti in catasto al foglio 55 particella 454 da sub 57 a sub 75). L'accesso al parcheggio avviene da Via Magnanini tramite un cancello elettrico apribile con telecomando. Superato il cancello tramite un'area comune (distinta in catasto al foglio 55 particella 454 sub 76) ai posti auto scoperti destinata a spazio di manovra si accede al posto auto oggetto di valutazione. L'intera area

destinata ai posti auto scoperti risulta recintata con rete metallica plastificata sostenuta da paletti in ferro, pavimentata con conglomerato bituminoso ed illuminata mediante lampade su pali. Il posto auto risulta delimitato da segnaletica orizzontale costituita da linee bianche.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 454 sub. 57 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 65,85 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Magnanini n. SN, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
il posto auto risulta scoperto



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

autostrada

al di sotto della media



ferrovia

al di sotto della media



superstrada

mediocre



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima (posto auto scoperto) è situata sul lato destro di due palazzine residenziali situate in comune di Fano in via Magnanini e fa parte di un parcheggio

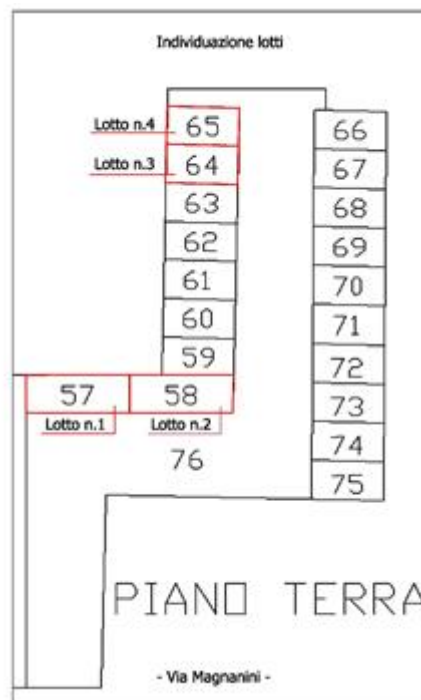
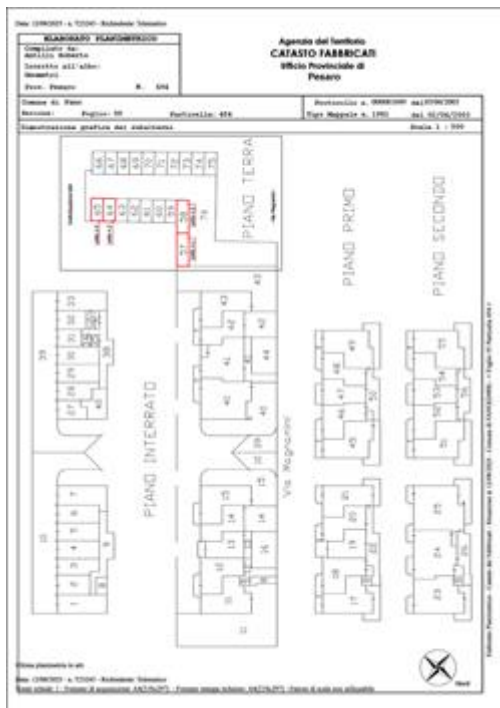
costituito complessivamente da 19 posti auto scoperti (distinti in catasto al foglio 55 particella 454 da sub 57 a sub 75. L'accesso al parcheggio avviene da Via Magnanini tramite un cancello elettrico apribile con telecomando. Superato il cancello tramite un'area comune (distinta in catasto al foglio 55 particella 454 sub 76) ai posti auto scoperti destinata a spazio di manovra si accede al posto auto oggetto di valutazione. L'intera area destinata ai posti auto scoperti risulta recintata con rete metallica plastificata sostenuta da paletti in ferro, pavimentata con conglomerato bituminoso ed illuminata mediante lampade su pali. Il posto auto risulta delimitato da segnaletica orizzontale costituita da linee bianche.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	17,00	x	100 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>17,00</b>				<b>17,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile attribuendo una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale. Il valore di mercato per abitazioni di tipo civile della zona risultante dalla

consultazione delle banche dati OMI va da € 1.400,00 al mq ad € 1.950,00 al mq. Tenuto conto che oggetto della valutazione è un posto auto scoperto il valore di mercato è pari al 20% rispetto al valore delle abitazioni civili della zona pertanto si ritiene congruo un valore di € 350,00 al mq per il posto auto scoperto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, Ufficio del registro di Fano, Conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, Ufficio Tecnico di Fano, agenzie: Provincia di Pesaro e Urbino, ed inoltre: banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 350,00 = **5.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.950,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.950,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile attribuendo una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale. Il valore di mercato per abitazioni di tipo civile della zona risultante dalla consultazione delle banche dati OMI va da € 1.400,00 al mq ad € 1.950,00 al mq. Tenuto conto che oggetto della valutazione è un posto auto scoperto il valore di mercato è pari al 20% rispetto al valore delle abitazioni civili della zona pertanto si ritiene congruo un valore di € 350,00 al mq per il posto auto scoperto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, agenzie: Provincia di Pesaro e Urbino, ed inoltre: banca dati delle quotazioni immobiliari

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	posto auto	17,00	0,00	5.950,00	5.950,00
				<b>5.950,00 €</b>	<b>5.950,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 5.950,00

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

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 297,50

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 192,89

Arrotondamento del valore finale: €. 59,61

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 5.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2025

## LOTTO 2

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

**A** posto auto a FANO Via Francesco Magnanini SN, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima (posto auto scoperto) è situata sul lato destro di due palazzine residenziali situate in comune di Fano in via Magnanini e fa parte di un parcheggio costituito complessivamente da 19 posti auto scoperti (distinti in catasto al foglio 55 particella 454 da sub 57 a sub 75). L'accesso al parcheggio avviene da Via Magnanini tramite un cancello elettrico apribile con telecomando. Superato il cancello tramite un'area comune (distinta in catasto al foglio 55 particella 454 sub 76) ai posti auto scoperti destinata a spazio di manovra si accede al posto auto oggetto di valutazione. L'intera area destinata ai posti auto scoperti risulta recintata con rete metallica plastificata sostenuta da paletti in ferro, pavimentata con conglomerato bituminoso ed illuminata mediante lampade su pali. Il posto auto risulta delimitato da segnaletica orizzontale costituita da linee bianche.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 454 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Magnanini n. SN, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
il posto auto risulta scoperto

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,00 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>€. 6.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.700,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>25/09/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/05/2002 a firma di Notaio Colangeli Angelo ai nn. 48895 di repertorio, iscritta il 23/05/2002 a Ufficio Pubblicità Immobiliare ai nn. 5736/1366, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: € 4.600.000,00.

Importo capitale: € 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 25.03.2004 al n. 4572/713 di frazionamento in quota; in data 14.07.2004 ai nn. 11183/2101 di frazionamento in quota; in data 14.07.2004 al n. 2099 di riduzione di somma; in data 14.07.2004 al n. 2100 di erogazione a saldo; in data 26.02.2013 al n. 642 di quietanza e conferma .

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/05/2016 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 763/2016 di repertorio, iscritta il 05/09/2017 a Ufficio Pubblicità Immobiliare ai nn. 9983/1746, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna del 30.05.2016 del Tribunale di Pesaro .

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 16.850,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/08/2017 a firma di Giudice di Pace di Pesaro ai nn. 805 di repertorio, iscritta il 11/12/2019 a Ufficio Pubblicità Immobiliare ai nn. 14550/2434, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Pesaro del 11.12.2019.

Importo ipoteca: € 1.594,00.

Importo capitale: € 494,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 22/04/2022 a Ufficio pubblicità immobiliare ai nn. 5483/861, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del

21.05.2002.

Importo ipoteca: € 128.000,00.

Importo capitale: € 64.000,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/05/2025 a firma di Unep Tribunale Pesaro ai nn. 703 di repertorio, trascritta il 11/06/2025 ai nn. 7484/5248, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 14,45</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 203,95</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di costituzione unità immobiliare

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia N. **955/01** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di due palazzine residenziali , presentata il 28/01/2002 con il n. 955/01 di protocollo, agibilità del 15/03/2004.

Sono state inoltre rilasciate le seguenti pratiche di variante: concessione edilizia n. 495/02 del 30.05.2002, D.I.A. n. 1257/02 del 08.08.2022, D.I.A. n. 190/03 del 18.02.2003; D.I.A. n. 1039/03 del 27.06.2003

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

PRG - piano regolatore generale vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FANO VIA FRANCESCO MAGNANINI SN

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a FANO Via Francesco Magnanini SN, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima (posto auto scoperto) è situata sul lato destro di due palazzine residenziali situate in comune di Fano in via Magnanini e fa parte di un parcheggio costituito complessivamente da 19 posti auto scoperti (distinti in catasto al foglio 55 particella 454 da sub 57 a sub 75). L'accesso al parcheggio avviene da Via Magnanini tramite un cancello elettrico apribile con telecomando. Superato il cancello tramite un'area comune (distinta in catasto al foglio 55 particella 454 sub 76) ai posti auto scoperti destinata a spazio di manovra si accede al posto auto oggetto di valutazione. L'intera area

destinata ai posti auto scoperti risulta recintata con rete metallica plastificata sostenuta da paletti in ferro, pavimentata con conglomerato bituminoso ed illuminata mediante lampade su pali. Il posto auto risulta delimitato da segnaletica orizzontale costituita da linee bianche.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 454 sub. 58 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Magnanini n. SN, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
il posto auto risulta scoperto



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

autostrada  
ferrovia  
superstrada



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima (posto auto scoperto) è situata sul lato destro di due palazzine residenziali situate in comune di Fano in via Magnanini e fa parte di un parcheggio

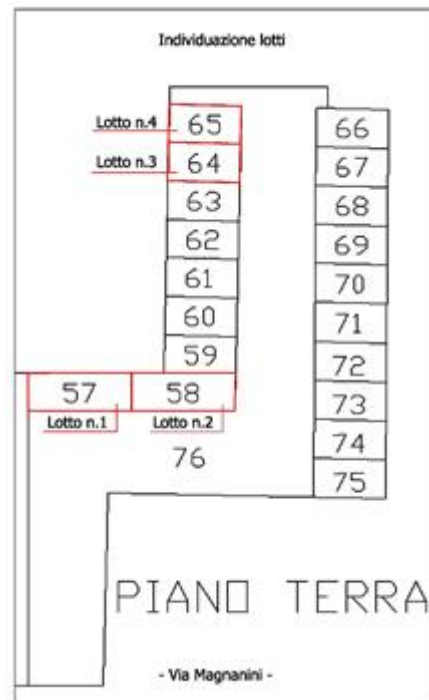
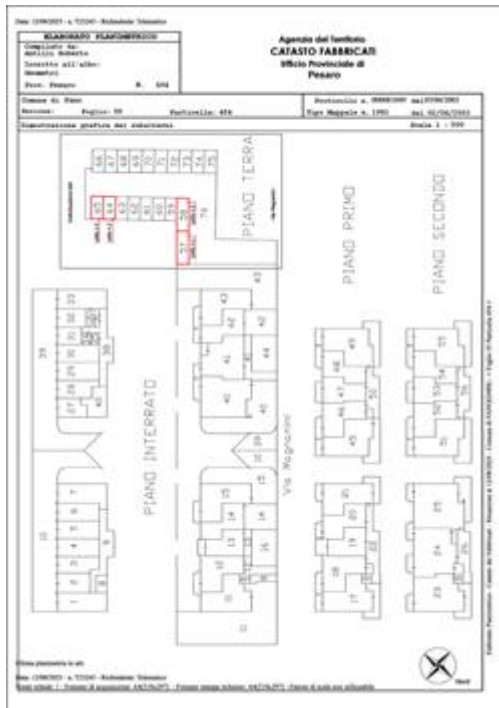
costituito complessivamente da 19 posti auto scoperti (distinti in catasto al foglio 55 particella 454 da sub 57 a sub 75. L'accesso al parcheggio avviene da Via Magnanini tramite un cancello elettrico apribile con telecomando. Superato il cancello tramite un'area comune (distinta in catasto al foglio 55 particella 454 sub 76) ai posti auto scoperti destinata a spazio di manovra si accede al posto auto oggetto di valutazione. L'intera area destinata ai posti auto scoperti risulta recintata con rete metallica plastificata sostenuta da paletti in ferro, pavimentata con conglomerato bituminoso ed illuminata mediante lampade su pali. Il posto auto risulta delimitato da segnaletica orizzontale costituita da linee bianche.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile attribuendo una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale. Il valore di mercato per abitazioni di tipo civile della zona risultante dalla

consultazione delle banche dati OMI va da € 1.400,00 al mq ad € 1.950,00 al mq. Tenuto conto che oggetto della valutazione è un posto auto scoperto il valore di mercato è pari al 20% rispetto al valore delle abitazioni civili della zona pertanto si ritiene congruo un valore di € 350,00 al mq per il posto auto scoperto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, Ufficio del registro di Fano, Conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, Ufficio Tecnico di Fano, agenzie: Provincia di Pesaro e Urbino , ed inoltre: banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 350,00 = **6.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile attribuendo una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale. Il valore di mercato per abitazioni di tipo civile della zona risultante dalla consultazione delle banche dati OMI va da € 1.400,00 al mq ad € 1.950,00 al mq. Tenuto conto che oggetto della valutazione è un posto auto scoperto il valore di mercato è pari al 20% rispetto al valore delle abitazioni civili della zona pertanto si ritiene congruo un valore di € 350,00 al mq per il posto auto scoperto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, agenzie: Provincia di Pesaro e Urbino , ed inoltre: banca dati delle quotazioni immobiliari

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	posto auto	18,00	0,00	6.300,00	6.300,00
				<b>6.300,00 €</b>	<b>6.300,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 6.300,00

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

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 315,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 203,95

Arrotondamento del valore finale: €. 81,05

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 5.700,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2025

## LOTTO 3

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

**A** posto auto a FANO Via Francesco Magnanini SN, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima (posto auto scoperto) è situata sul lato destro di due palazzine residenziali situate in comune di Fano in via Magnanini e fa parte di un parcheggio costituito complessivamente da 19 posti auto scoperti (distinti in catasto al foglio 55 particella 454 da sub 57 a sub 75). L'accesso al parcheggio avviene da Via Magnanini tramite un cancello elettrico apribile con telecomando. Superato il cancello tramite un'area comune (distinta in catasto al foglio 55 particella 454 sub 76) ai posti auto scoperti destinata a spazio di manovra si accede al posto auto oggetto di valutazione. L'intera area destinata ai posti auto scoperti risulta recintata con rete metallica plastificata sostenuta da paletti in ferro, pavimentata con conglomerato bituminoso ed illuminata mediante lampade su pali. Il posto auto risulta delimitato da segnaletica orizzontale costituita da linee bianche.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 454 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Magnanini n. SN, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
il posto auto risulta scoperto

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>12,00 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>€. 4.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.800,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>25/09/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/05/2002 a firma di Notaio Colangeli Angelo ai nn. 48895 di repertorio, iscritta il 23/05/2002 a Ufficio Pubblicità Immobiliare ai nn. 5736/1366, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: € 4.600.000,00.

Importo capitale: € 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 25.03.2004 al n. 4572/713 di frazionamento in quota; in data 14.07.2004 ai nn. 11183/2101 di frazionamento in quota; in data 14.07.2004 al n. 2099 di riduzione di somma; in data 14.07.2004 al n. 2100 di erogazione a saldo; in data 26.02.2013 al n. 642 di quietanza e conferma .

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/05/2016 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 763/2016 di repertorio, iscritta il 05/09/2017 a Ufficio Pubblicità Immobiliare ai nn. 9983/1746, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna del 30.05.2016 del Tribunale di Pesaro .

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 16.850,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/08/2017 a firma di Giudice di Pace di Pesaro ai nn. 805 di repertorio, iscritta il 11/12/2019 a Ufficio Pubblicità Immobiliare ai nn. 14550/2434, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Pesaro del 11.12.2019.

Importo ipoteca: € 1.594,00.

Importo capitale: € 494,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 22/04/2022 a Ufficio pubblicità immobiliare ai nn. 5483/861, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del

21.05.2002.

Importo ipoteca: € 128.000,00.

Importo capitale: € 64.000,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/05/2025 a firma di Unep Tribunale Pesaro ai nn. 703 di repertorio, trascritta il 11/06/2025 ai nn. 7484/5248, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 9,64</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 136,02</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di costituzione unità immobiliare

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia N. **955/01** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di due palazzine residenziali , presentata il 28/01/2002 con il n. 955/01 di protocollo, agibilità del 15/03/2004.

Sono state inoltre rilasciate le seguenti pratiche di variante: concessione edilizia n. 495/02 del 30.05.2002, D.I.A. n. 1257/02 del 08.08.2022, D.I.A. n. 190/03 del 18.02.2003; D.I.A. n. 1039/03 del 27.06.2003

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

PRG - piano regolatore generale vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FANO VIA FRANCESCO MAGNANINI SN

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a FANO Via Francesco Magnanini SN, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima (posto auto scoperto) è situata sul lato destro di due palazzine residenziali situate in comune di Fano in via Magnanini e fa parte di un parcheggio costituito complessivamente da 19 posti auto scoperti (distinti in catasto al foglio 55 particella 454 da sub 57 a sub 75). L'accesso al parcheggio avviene da Via Magnanini tramite un cancello elettrico apribile con telecomando. Superato il cancello tramite un'area comune (distinta in catasto al foglio 55 particella 454 sub 76) ai posti auto scoperti destinata a spazio di manovra si accede al posto auto oggetto di valutazione. L'intera area

destinata ai posti auto scoperti risulta recintata con rete metallica plastificata sostenuta da paletti in ferro, pavimentata con conglomerato bituminoso ed illuminata mediante lampade su pali. Il posto auto risulta delimitato da segnaletica orizzontale costituita da linee bianche.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 454 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Magnanini n. SN, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
il posto auto risulta scoperto



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

autostrada

al di sotto della media



ferrovia

al di sotto della media



superstrada

mediocre



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima (posto auto scoperto) è situata sul lato destro di due palazzine residenziali situate in comune di Fano in via Magnanini e fa parte di un parcheggio

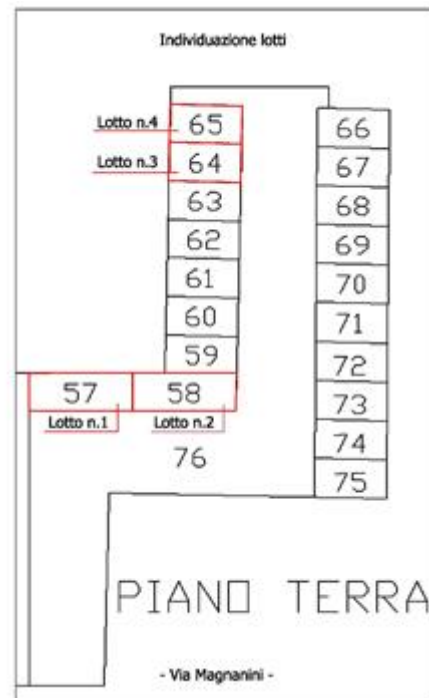
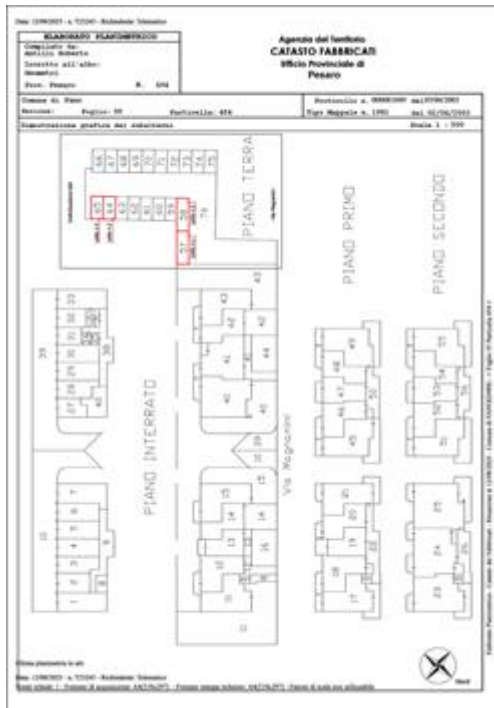
costituito complessivamente da 19 posti auto scoperti (distinti in catasto al foglio 55 particella 454 da sub 57 a sub 75. L'accesso al parcheggio avviene da Via Magnanini tramite un cancello elettrico apribile con telecomando. Superato il cancello tramite un'area comune (distinta in catasto al foglio 55 particella 454 sub 76) ai posti auto scoperti destinata a spazio di manovra si accede al posto auto oggetto di valutazione. L'intera area destinata ai posti auto scoperti risulta recintata con rete metallica plastificata sostenuta da paletti in ferro, pavimentata con conglomerato bituminoso ed illuminata mediante lampade su pali. Il posto auto risulta delimitato da segnaletica orizzontale costituita da linee bianche.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile attribuendo una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale. Il valore di mercato per abitazioni di tipo civile della zona risultante dalla

consultazione delle banche dati OMI va da € 1.400,00 al mq ad € 1.950,00 al mq. Tenuto conto che oggetto della valutazione è un posto auto scoperto il valore di mercato è pari al 20% rispetto al valore delle abitazioni civili della zona pertanto si ritiene congruo un valore di € 350,00 al mq per il posto auto scoperto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, Ufficio del registro di Fano, Conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, Ufficio Tecnico di Fano, agenzie: Provincia di Pesaro e Urbino, ed inoltre: banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 350,00 = **4.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile attribuendo una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale. Il valore di mercato per abitazioni di tipo civile della zona risultante dalla consultazione delle banche dati OMI va da € 1.400,00 al mq ad € 1.950,00 al mq. Tenuto conto che oggetto della valutazione è un posto auto scoperto il valore di mercato è pari al 20% rispetto al valore delle abitazioni civili della zona pertanto si ritiene congruo un valore di € 350,00 al mq per il posto auto scoperto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, agenzie: Provincia di Pesaro e Urbino, ed inoltre: banca dati delle quotazioni immobiliari

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	posto auto	12,00	0,00	4.200,00	4.200,00
				<b>4.200,00 €</b>	<b>4.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.200,00

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

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 210,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 136,02

Arrotondamento del valore finale: €. 53,98

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2025

## LOTTO 4

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

**A** posto auto a FANO Via Francesco Magnanini SN, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima (posto auto scoperto) è situata sul lato destro di due palazzine residenziali situate in comune di Fano in via Magnanini e fa parte di un parcheggio costituito complessivamente da 19 posti auto scoperti (distinti in catasto al foglio 55 particella 454 da sub 57 a sub 75). L'accesso al parcheggio avviene da Via Magnanini tramite un cancello elettrico apribile con telecomando. Superato il cancello tramite un'area comune (distinta in catasto al foglio 55 particella 454 sub 76) ai posti auto scoperti destinata a spazio di manovra si accede al posto auto oggetto di valutazione. L'intera area destinata ai posti auto scoperti risulta recintata con rete metallica plastificata sostenuta da paletti in ferro, pavimentata con conglomerato bituminoso ed illuminata mediante lampade su pali. Il posto auto risulta delimitato da segnaletica orizzontale costituita da linee bianche.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 454 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Magnanini n. SN, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
il posto auto risulta scoperto

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>12,00 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>€. 4.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.800,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>25/09/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/05/2002 a firma di Notaio Colangeli Angelo ai nn. 48895 di repertorio, iscritta il 23/05/2002 a Ufficio Pubblicità Immobiliare ai nn. 5736/1366, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: € 4.600.000,00.

Importo capitale: € 2.300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 25.03.2004 al n. 4572/713 di frazionamento in quota; in data 14.07.2004 ai nn. 11183/2101 di frazionamento in quota; in data 14.07.2004 al n. 2099 di riduzione di somma; in data 14.07.2004 al n. 2100 di erogazione a saldo; in data 26.02.2013 al n. 642 di quietanza e conferma .

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/05/2016 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 763/2016 di repertorio, iscritta il 05/09/2017 a Ufficio Pubblicità Immobiliare ai nn. 9983/1746, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna del 30.05.2016 del Tribunale di Pesaro .

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 16.850,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/08/2017 a firma di Giudice di Pace di Pesaro ai nn. 805 di repertorio, iscritta il 11/12/2019 a Ufficio Pubblicità Immobiliare ai nn. 14550/2434, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Pesaro del 11.12.2019.

Importo ipoteca: € 1.594,00.

Importo capitale: € 494,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 22/04/2022 a Ufficio pubblicità immobiliare ai nn. 5483/861, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del

21.05.2002.

Importo ipoteca: € 128.000,00.

Importo capitale: € 64.000,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/05/2025 a firma di Unep Tribunale Pesaro ai nn. 703 di repertorio, trascritta il 11/06/2025 ai nn. 7484/5248, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 9,64</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 136,02</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di costituzione unità immobiliare

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione edilizia N. **955/01** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di due palazzine residenziali , presentata il 28/01/2002 con il n. 955/01 di protocollo, agibilità del 15/03/2004.

Sono state inoltre rilasciate le seguenti pratiche di variante: concessione edilizia n. 495/02 del 30.05.2002, D.I.A. n. 1257/02 del 08.08.2022, D.I.A. n. 190/03 del 18.02.2003; D.I.A. n. 1039/03 del 27.06.2003

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

PRG - piano regolatore generale vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FANO VIA FRANCESCO MAGNANINI SN

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a FANO Via Francesco Magnanini SN, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima (posto auto scoperto) è situata sul lato destro di due palazzine residenziali situate in comune di Fano in via Magnanini e fa parte di un parcheggio costituito complessivamente da 19 posti auto scoperti (distinti in catasto al foglio 55 particella 454 da sub 57 a sub 75). L'accesso al parcheggio avviene da Via Magnanini tramite un cancello elettrico apribile con telecomando. Superato il cancello tramite un'area comune (distinta in catasto al foglio 55 particella 454 sub 76) ai posti auto scoperti destinata a spazio di manovra si accede al posto auto oggetto di valutazione. L'intera area

destinata ai posti auto scoperti risulta recintata con rete metallica plastificata sostenuta da paletti in ferro, pavimentata con conglomerato bituminoso ed illuminata mediante lampade su pali. Il posto auto risulta delimitato da segnaletica orizzontale costituita da linee bianche.

Identificazione catastale:

- foglio 55 particella 454 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: Via Francesco Magnanini n. SN, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
il posto auto risulta scoperto



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

autostrada

al di sotto della media



ferrovia

al di sotto della media



superstrada

mediocre



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima (posto auto scoperto) è situata sul lato destro di due palazzine residenziali situate in comune di Fano in via Magnanini e fa parte di un parcheggio

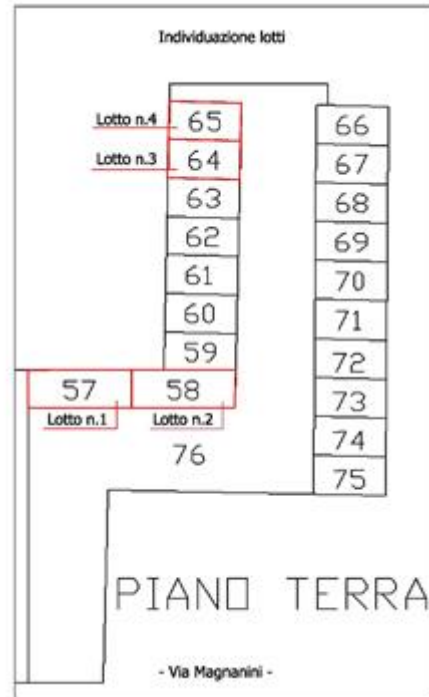
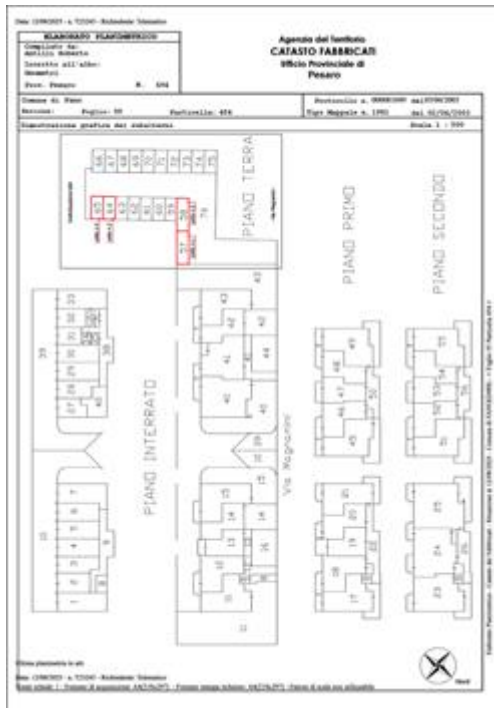
costituito complessivamente da 19 posti auto scoperti (distinti in catasto al foglio 55 particella 454 da sub 57 a sub 75. L'accesso al parcheggio avviene da Via Magnanini tramite un cancello elettrico apribile con telecomando. Superato il cancello tramite un'area comune (distinta in catasto al foglio 55 particella 454 sub 76) ai posti auto scoperti destinata a spazio di manovra si accede al posto auto oggetto di valutazione. L'intera area destinata ai posti auto scoperti risulta recintata con rete metallica plastificata sostenuta da paletti in ferro, pavimentata con conglomerato bituminoso ed illuminata mediante lampade su pali. Il posto auto risulta delimitato da segnaletica orizzontale costituita da linee bianche.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile attribuendo una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale. Il valore di mercato per abitazioni di tipo civile della zona risultante dalla

consultazione delle banche dati OMI va da € 1.400,00 al mq ad € 1.950,00 al mq. Tenuto conto che oggetto della valutazione è un posto auto scoperto il valore di mercato è pari al 20% rispetto al valore delle abitazioni civili della zona pertanto si ritiene congruo un valore di € 350,00 al mq per il posto auto scoperto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, Ufficio del registro di Fano, Conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, Ufficio Tecnico di Fano, agenzie: Provincia di Pesaro e Urbino, ed inoltre: banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 350,00 = **4.200,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima commerciale è stata eseguita determinando il valore di mercato più probabile attribuendo una quotazione unitaria stabilita in base alle caratteristiche del bene, moltiplicata per la superficie convenzionale. Il valore di mercato per abitazioni di tipo civile della zona risultante dalla consultazione delle banche dati OMI va da € 1.400,00 al mq ad € 1.950,00 al mq. Tenuto conto che oggetto della valutazione è un posto auto scoperto il valore di mercato è pari al 20% rispetto al valore delle abitazioni civili della zona pertanto si ritiene congruo un valore di € 350,00 al mq per il posto auto scoperto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Fano, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, agenzie: Provincia di Pesaro e Urbino, ed inoltre: banca dati delle quotazioni immobiliari

#### 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	posto auto	12,00	0,00	4.200,00	4.200,00
				<b>4.200,00 €</b>	<b>4.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.200,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 210,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 136,02
Arrotondamento del valore finale:	€. 53,98
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.800,00

data 25/09/2025

il tecnico incaricato  
Sergio Sciamanna