



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 129/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
COPERNICUS SERVICING ITALIA SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
PINI LORENZO

CUSTODE:  
AVV. MAGNANELLI GIACOMO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**ING. MONIA ZACCHILLI**

CF: ZCCMNO77C561608L  
con studio in MONDOLFO (PU) VIA FRIULI 7  
telefono: 3498501082  
fax: 0721961223  
email: moniazak@libero.it  
PEC: monia.zacchilli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2024

## LOTTO 1

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

**A** **negozio** a FANO VIALE PICENO 12, della superficie commerciale di **285,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il ristorante in oggetto (sub.1) fa parte di un edificio a destinazione mista realizzato ex novo nel 2014, in attuazione del piano attuativo del Comparto ST3-P24 residenziale di ricucitura urbana "Viale Piceno". Presenta tre piani fuori terra, di cui il piano terra e primo costituiscono il subalterno 1 adibito a ristorante, mentre il piano secondo è il subalterno 2, utilizzato come B&B. E' ubicato lungo la Strada Statale di Fano di fronte al cavalcavia che conduce al mare.

Trattasi di edificio con telaio in calcestruzzo armato con cappotto termico, tinteggiato esternamente in grigio, azzurro e bianco, architettonicamente moderno con copertura in legno lamellare sbiancato ad unica falda leggermente arcuata, con gronde e pluviali in rame. E' presente una scala esterna (sub.3) in cemento armato con parapetti in ferro tinteggiato bianco, per raggiungere il primo e secondo piano, nonché un ascensore non a vista (sub.3). A piano terra presenta un portico, una zona piastrellata sul retro sulla quale è stato posizionato un gazebo rimovibile a copertura dei tavolini esterni, un giardino privato attrezzato ed un parcheggio privato. Gli impianti sono altamente tecnologici, sulla copertura sono stati installati pannelli solari e fotovoltaici e sono presenti condizionatori in tutte le stanze. Tutti gli infissi sono a taglio termico, in legno tinteggiato bianco, senza sistemi oscuranti (persiane, scuri, tapparelle ecc.)

Il subalterno n.1 è costituito da una spaziosa e luminosa sala a piano terra con pavimento in parquet, che si affaccia sul piastrellato esterno con ampie finestre, corredata da una cantina di vini separata dalla sala tramite una vetrata e due wc (di cui uno per portatori di handicap) con antibagno e pavimento in gres porcellanato. Al centro della sala è presente un camino. Al piano primo si trovano l'ampia e luminosa cucina attrezzata con montacarichi, uno spogliatoio/bagno con lavanderia, un magazzino ed un ampio terrazzo che si affaccia sul giardino retrostante l'edificio, in cui è presente la cabina impianti (sub.4).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno 1, ha un'altezza interna di 3.20m - 2.90m. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 974 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 156 mq, rendita 3.448,28 Euro, indirizzo catastale: Viale Piceno n.12, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 26.01.2015 pratica n. PS0006787

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

**A.1** **altro fabbricato**, composto da bene comune non censibile.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 974 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Viale Piceno 12, piano: T,1,2, derivante da ex particella 974 - costituzione del 22.12.2014, ex ente urbano NCT foglio 53, particella 974, già p.lla 964, già p.lla 958, già p.lla 717, già p.lle 70 e 281

Trattasi di ente comune al NCEU. Nell'elaborato planimetrico con il sub. 3 vengono identificate le

scale esterne e l'ascensore.

**A.2** altro fabbricato, composto da bene comune non censibile.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 974 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Viale Piceno 12, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ex particella 974 - costituzione del 22.12.2014, ex ente urbano NCT foglio 53, particella 974, già p.lla 964, già p.lla 958, già p.lla 717, già p.lle 70 e 281

Trattasi di ente comune al NCEU. Nell'elaborato planimetrico con il sub.4 viene identificata una cabina impianti nel terrazzo al primo piano.

**B** appartamento a FANO VIALE PICENO 12, della superficie commerciale di **101,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento in oggetto (sub.2) fa parte di un edificio a destinazione mista realizzato ex novo nel 2014, in attuazione del piano attuativo del Comparto ST3-P24 residenziale di ricucitura urbana "Viale Piceno". Presenta tre piani fuori terra, di cui il piano terra e primo costituiscono il subalterno 1 adibito a ristorante, mentre il piano secondo è il subalterno 2, utilizzato come B&B. E' ubicato lungo la Strada Statale di Fano di fronte al cavalcavia che conduce al mare.

Trattasi di edificio con telaio in calcestruzzo armato con cappotto termico, tinteggiato esternamente in grigio, azzurro e bianco, architettonicamente moderno con copertura in legno lamellare sbiancato ad unica falda leggermente arcuata, con gronde e pluviali in rame. E' presente una scala esterna (sub.3) in cemento armato con parapetti in ferro tinteggiato bianco, per raggiungere il primo e secondo piano, nonché un ascensore non a vista (sub.3). A piano terra presenta un portico, una zona piastrellata sul retro sulla quale è stato posizionato un gazebo rimovibile a copertura dei tavolini esterni, un giardino privato attrezzato ed un parcheggio privato. Gli impianti sono altamente tecnologici, sulla copertura sono stati installati pannelli solari e fotovoltaici e sono presenti condizionatori in tutte le stanze. Tutti gli infissi sono a taglio termico, in legno tinteggiato bianco, senza sistemi oscuranti (persiane, scuri, tapparelle ecc.)

Il subalterno n. 2 al piano secondo è adibito a B&B ed è composto da tre camere da letto con pavimento in parquet e bagno privato con finestra/velux, una zona comune cucina/pranzo ed un terrazzo accessibile da due camere. In tutti gli ambienti è visibile la copertura in legno lamellare sbiancato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 3, ha un'altezza interna di var. da 2.45m a 4.05m. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 974 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Viale Piceno n.12, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 26.01.2015 pratica n. PS0006787

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>386,10 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>€. 1.078.580,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.024.000,00</b>

Data della valutazione:

14/02/2025

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

L'immobile ubicato al piano terra e primo è un ristorante di proprietà dei debitori, che vi svolgono la propria attività di ristorazione.

L'appartamento al piano secondo è adibito a B&B di proprietà dei debitori, attualmente in funzione.

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, che risale ad un atto di acquisto derivativo ed originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In detta certificazione sono indicati i dati catastali e storici degli immobili pignorati.

Il creditore precedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati, che sono stati acquisiti dal C.T.U. ed allegati alla presente perizia.

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

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

obbligazione PROPTER REM, stipulata il 25/03/2013 a firma di notaio Massimo Spinazzola ai nn. rep. 35422/racc. 10765 di repertorio, trascritta il 10/04/2013 a Pesaro ai nn. 2390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Fano NCT foglio 53, particella 964

uso, stipulata il 25/03/2013 a firma di notaio Massimo Spinazzola ai nn. rep. 35422/racc. 10765 di repertorio, trascritta il 10/04/2013 a Pesaro ai nn. 2393, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Fano NCT foglio 53, particella 964

uso, stipulata il 31/10/2013 a firma di notaio Massimo Spinazzola ai nn. rep. 36065/racc. 11205 di repertorio, trascritta il 27/11/2013 a Pesaro ai nn. 7415, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Fano NCT foglio 53, particella 964

##### *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**, stipulata il 25/03/2013 a firma di notaio Massimo Spinazzola ai nn. rep.

35425/racc. 10768 di repertorio, iscritta il 29/03/2013 a Pesaro ai nn. 569, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario di € 650.000.

Importo ipoteca: 1.170.000.

Importo capitale: 650.000.

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Fano NCT foglio 53, particella 964.

A margine di quest'atto risultano le seguenti annotazioni: R.P. N. 632 DEL 28.04.2014, R.P. N. 1165 DEL 05.08.2014, R.P. N. 1336 DEL 19.09.2014 (Erogazioni parziali), R.P. N. 1733 DEL 15.12.2014 (Erogazioni a saldo) e R.P. N. 1734 DEL 15.12.2014 (Proroga durata)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2016 a firma di notaio Dario Colangeli ai nn. rep. 4240/racc. 3628 di repertorio, iscritta il 04/05/2016 a Pesaro ai nn. 859, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo condizionato di € 660.000.

Importo ipoteca: 1.188.000.

Importo capitale: 660.000.

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Fano NCEU foglio 53, particella 974 sub.1,2,3,4.

A margine di quest'atto risulta la seguente annotazione: R.P. N. 1111 DEL 14.06.2016 (Erogazioni a saldo)

ipoteca **legale**, stipulata il 21/03/2023 a firma di Agenzia delle Entrate -Riscossione di Roma ai nn. 1561/8223 di repertorio, iscritta il 22/03/2023 a Pesaro ai nn. 488, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di un credito tributario di € 128.200,96.

Importo ipoteca: 256.401,92.

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Fano NCEU foglio 53, particella 974 sub.1,2

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

pignoramento, stipulata il 23/08/2024 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 1929 di repertorio, trascritta il 13/09/2024 a Pesaro ai nn. 7957, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Fano NCT foglio 53, particella 964

#### 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:

Si precisa che la vendita immobiliare, nel caso in esame, non è soggetta ad I.V.A. (art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/2013), con atto stipulato il 25/03/2013 a firma di notaio Massimo Spinazzola ai nn. rep. 25423/ racc. 10766 di repertorio, trascritto il 29/03/2013 a Pesaro ai nn. 2151.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Comune di Fano NCT foglio 53, particella 964

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 totale, in forza di denuncia di successione (dal 31/01/1974 fino al 21/05/1979), con atto stipulato il 31/01/1974 a firma di Ufficio Registro di Fano ai nn. 52/237 di repertorio, trascritto il 31/01/1974 a Pesaro ai nn. 1360.

Il titolo è riferito solamente a immobili nel Comune di Fano NCT foglio 53, particelle 70 e 281

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 totale, in forza di atto di compravendita (dal 21/05/1979 fino al 19/06/1997), con atto stipulato il 21/05/1979 a firma di notaio Ruggero Pasqualucci Forestieri Rinalducci, trascritto il 13/06/1979 a Pesaro ai nn. 2661.

Il titolo è riferito solamente a immobili nel Comune di Fano NCT foglio 53, particelle 70 e 281

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 totale, in forza di denuncia di successione (dal 19/06/1997 fino al 25/03/2013), con atto stipulato il 19/06/1997 a firma di Ufficio Registro di Fano ai nn. 93/381 di repertorio, trascritto il 21/09/1998 a Pesaro ai nn. 5378.

Il titolo è riferito solamente a immobili nel Comune di Fano NCT foglio 53, particella 964.

Il diritto di usufrutto spettante alla Sig.ra [REDACTED] riservato in seno alla successione, si è estinto e consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuaria avvenuto in data 09.12.2008

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

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

Permesso di costruire N. **1002/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di urbanizzazione relative al Piano Attuativo del comparto ST3-P24 residenziale di ricucitura urbana "Viale Piceno" CONVENZIONE DEL 25/03/2013 Rep. n.35422, presentata il 15/07/2013 con il n. 051544/2013 di protocollo

Permesso di costruire oneroso N. **1034/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un edificio a destinazione mista in attuazione del Piano Attuativo del comparto ST3-P24 residenziale di ricucitura urbana "Viale Piceno" , presentata il 15/07/2013 con il n. 051255/2013 di protocollo.

Il progetto è stato depositato presso il Servizio Decentramento delle Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Pesaro in data 17/12/2013 Prot. n. 94503/13 NIH. Il certificato di collaudo statico è stato redatto dall'Arch. Mirko Strika in data 26/03/2015.

Permesso di costruire gratuito N. **179/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un edificio a destinazione mista in attuazione del Piano Attuativo del comparto ST3-P24 residenziale di ricucitura urbana "Viale Piceno"- Variante TU 132/2013 comprensivo di PDC 1034/2013, presentata il 13/02/2014 con il n. 010901/2014 di protocollo

SCIA N. **1744/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un edificio a destinazione mista in attuazione del Piano Attuativo del comparto ST3-P24 residenziale di ricucitura urbana "Viale Piceno"- Variante di fine lavori al TU 132/2013 comprensivo di PDC

1034/2013, TU 74/2014 e PDC 179/2014, presentata il 09/12/2014 con il n. 083740/2014 di protocollo

Permesso di costruire **N. 174/2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di urbanizzazione relative al Piano Attuativo del comparto ST3-P24 residenziale di ricucitura urbana "Viale Piceno" CONVENZIONE DEL 25/03/2013 Rep. n.35422 - Variante domanda 1002/2013, presentata il 26/02/2015 con il n. 013493/2015 di protocollo

Permesso di costruire gratuito **N. 419/2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione di n.1 insegna d'esercizio bifacciale, tipo totem, c/o immobile destinato a ristorazione sito in Fano, Viale Piceno n.12, presentata il 22/04/2015 con il n. 027475/2015 di protocollo

Permesso di costruire **N. 841/2017**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Installazione di n.1 insegna d'esercizio bifacciale su propria struttura di sostegno, presentata il 18/07/2017 con il n. 051087/2017 di protocollo

AGIBILITA' **N. AG/74/2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un edificio a destinazione mista in attuazione del Piano Attuativo del comparto ST3-P24 residenziale di ricucitura urbana "Viale Piceno", presentata il 04/05/2015 con il n. 29943 di protocollo, agibilità del 04/06/2015 con il n. 74/2015 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub.1 a destinazione commerciale

AGIBILITA' **N. AG/87/2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un edificio a destinazione mista in attuazione del Piano Attuativo del comparto ST3-P24 residenziale di ricucitura urbana "Viale Piceno", presentata il 28/05/2015 con il n. 37328 di protocollo, agibilità del 04/06/2015 con il n. 87/2015 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n° 34 del 19/02/2009, l'immobile ricade in zona P2\_pr , F1 / COMPARTO ST3\_P24. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone P2 sono le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la sosta dei veicoli. Le zone P2 sono le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico del tipo: a raso, interrati, multipiano. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o privata, previa – in quest'ultimo caso - stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico degli spazi di sosta, disciplini il modo della gestione, l'eventuale dotazione di servizi accessori (max 10% della sul di progetto con un limite di 300 mq) e le scadenze di attuazione. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati. HMAX=10,50 ml Altezza massima degli edifici DC=5,00 ml Distacco dai confini DF=10,00ml Distacco tra gli edifici Le zone F1 sono le zone di verde attrezzato. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme: U5.6 Attrezzature per il verde U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o anche da parte di privati, purché – in quest'ultimo caso - estesi ad unità minime di intervento da concordare con l'Amministrazione Comunale e previa stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree, gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente naturale, i modi della gestione, nonché i tempi e le scadenze di attuazione. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati. UF=0,05mq/mq Utilizzazione fondiaria IPE=0,20mq/mq Indice di permeabilità HMAX=5,00ml Altezza massima degli edifici DC=5,00ml Distacco dai confini DF=10,00ml Distacco tra gli edifici DS=8,00ml Distanza dalle strade

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel terrazzo a piano secondo (sub.2) è stato realizzato un muretto divisorio in cartongesso, perpendicolare alla facciata dell'edificio, con stessa altezza dei parapetti in cemento armato, con sovrastante vetro opacato, in modo da creare due terrazzini separati per le due camere che vi si affacciano (vedi allegato foto\_lotto1). Sempre al piano secondo (sub.2), nel bagno della camera che non si affaccia sul terrazzo non è presente il divisorio che delimita la doccia, segnato nella planimetria depositata in Comune. (normativa di riferimento: L. 28/02/1985 n.47 e successive)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variante non sostanziale da depositare al SUAP.

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

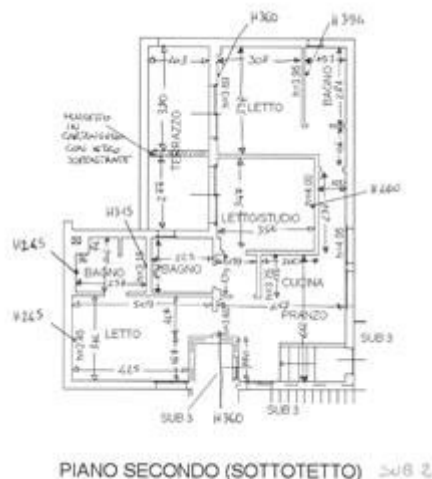
Costi di regolarizzazione:

- Variante non sostanziale da depositare al SUAP: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi



Planim. autorizzata sub.2



Rilievo sub.2 piano secondo

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel terrazzo a piano secondo (sub.2) è stato realizzato un muretto divisorio in cartongesso, perpendicolare alla facciata dell'edificio, con stessa altezza dei parapetti in cemento armato, con sovrastante vetro opacato, in modo da creare due terrazzini separati per le due camere che vi si affacciano (vedi allegato foto\_lotto1). Sempre al piano secondo (sub.2), nel bagno della camera che non si affaccia sul terrazzo non è presente il divisorio che delimita la doccia. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e successive)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Docfa di aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa di aggiornamento catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi



*Rilievo scoperto esclusivo*

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. n.37 del 22.01.2008)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FANO VIALE PICENO 12

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a FANO VIALE PICENO 12, della superficie commerciale di **285,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il ristorante in oggetto (sub.1) fa parte di un edificio a destinazione mista realizzato ex novo nel 2014, in attuazione del piano attuativo del Comparto ST3-P24 residenziale di ricucitura urbana "Viale Piceno". Presenta tre piani fuori terra, di cui il piano terra e primo costituiscono il subalterno 1 adibito a ristorante, mentre il piano secondo è il subalterno 2, utilizzato come B&B. E' ubicato lungo la Strada Statale di Fano di fronte al cavalcavia che conduce al mare.

Trattasi di edificio con telaio in calcestruzzo armato con cappotto termico, tinteggiato esternamente in grigio, azzurro e bianco, architettonicamente moderno con copertura in legno lamellare sbiancato ad unica falda leggermente arcuata, con gronde e pluviali in rame. E' presente una scala esterna (sub.3) in cemento armato con parapetti in ferro tinteggiato bianco, per raggiungere il primo e secondo piano, nonché un ascensore non a vista (sub.3). A piano terra presenta un portico, una zona piastrellata sul retro sulla quale è stato posizionato un gazebo rimovibile a copertura dei tavolini esterni, un giardino privato attrezzato ed un parcheggio privato. Gli impianti sono altamente tecnologici, sulla copertura sono stati installati pannelli solari e fotovoltaici e sono presenti condizionatori in tutte le stanze. Tutti gli infissi sono a taglio termico, in legno tinteggiato bianco, senza sistemi oscuranti (persiane, scuri, tapparelle ecc.)

Il subalterno n.1 è costituito da una spaziosa e luminosa sala a piano terra con pavimento in parquet, che si affaccia sul piastrellato esterno con ampie finestre, corredata da una cantina di vini separata dalla sala tramite una vetrata e due wc (di cui uno per portatori di handicap) con antibagno e pavimento in gres porcellanato. Al centro della sala è presente un camino. Al piano primo si trovano l'ampia e luminosa cucina attrezzata con montacarichi, uno spogliatoio/bagno con lavanderia, un magazzino ed un ampio terrazzo che si affaccia sul giardino retrostante l'edificio, in cui è presente la cabina impianti (sub.4).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno 1, ha un'altezza interna di 3.20m - 2.90m. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 974 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 156 mq, rendita 3.448,28 Euro, indirizzo catastale: Viale Piceno n.12, piano: T-1, intestato a \*\*\*



palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 49 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto riguarda l'**impianto idrico** la Dichiarazione di Conformità del 21/04/2015 a firma di Esse C. Impianti di Santini Cristian riporta i seguenti materiali utilizzati: tubi in multistrato atossico ed autoestinguente, compresi i raccordi di tipo meccanico a pressare ed i rubinetti di intercettazione per bagni e cucina, installato sottotraccia. Tutte le tubazioni percorse da acqua calda sono state isolate con guaina in polietilene cellule chiuse autoestinguente; spess mm6.

Le tubazioni dell'impianto scarichi sono tubi in Astolan antirumore resistente alle alte temperature e agli agenti chimici, compresi i raccordi del tipo ad innesto, installati sottotraccia, dai sanitari alle fosse biologiche e pozzetti, l'uscita da fosse e pozzetti è stata realizzata dall'impresa edile.

MATERIALE	MARCA / MODELLO
Tubo multistrato per impianto idrico e raccordi	Wavin mod. Tigris
Tubo in polipropilene ad innesto per impianto scarichi	Geberit mod. Silent PP
Tubo in Astolan antirumore ad innesto per impianto scarichi	Wavin mod. AS
Tubo in polietilene per adduzione idrica	Idrotherm 200
Raccordi filettati in ottone	Metallurgica Crolla

Nell' esecuzione dell'intervento sono state rispettate le seguenti norme e Leggi:

UNI 9182/87 "Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua calda e fredda. Criteri di progettazione, gestione e collaudo."

UNI 9183/87 "Sistemi di scarico delle acque. Criteri di progettazione, gestione e collaudo."

Per quanto riguarda la **fognatura**, è stata depositata la Dichiarazione di assenso all'allacciamento alla

pubblica fognatura n.30/2015 del 16/04/2015 di ASET SPA e la Dichiarazione di conformità del 20/04/2015 a firma di A.G. Scavi snc.

L'impianto di **riscaldamento**, installato nel 2014, è centralizzato con pompa di calore ad espansione diretta, alimentato da energia elettrica con potenza nominale 28,40 KW.

Per l'**acqua calda sanitaria** è stato installato un impianto centralizzato caldaia a condensazione con potenza nominale 24,70 KW e combustibile metano.

Nel 2014 sono stati installati n.24 **pannelli solari fotovoltaici** da 250Wp marca Waris, inverter powerone da 6KW, quadro di stringa realizzato con portafusibili da 1000Vdc per fot., fusibili da 10 A-1000Vdc, centralino IP65 8 mod. Gewiss. Per la parte alternata è stato installato un centralino 18 mod. IP65 Gewiss, interruttore automatico 2P 25°, 6Ka-C-2M della Hager, scaricatori di sovratensione Lovato tipo 2 1P+N. La dichiarazione di conformità Art.7 Decreto N. 37 del 22/01/2008 è stata firmata da F.C. Impianti di Ciavaglia Fabrizio in data 22/04/2015.

Sono stati inoltre installati l'**impianto elettrico**, **radiotelevisivo e antenne**, **climatizzazione**, **ascensore**, **montacarichi**.

Il direttore dei lavori ha firmato la dichiarazione di conformità degli impianti e quella in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 e 82 del D.P.R. 380/01.

CLASSE ENERGETICA:



[10,31 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

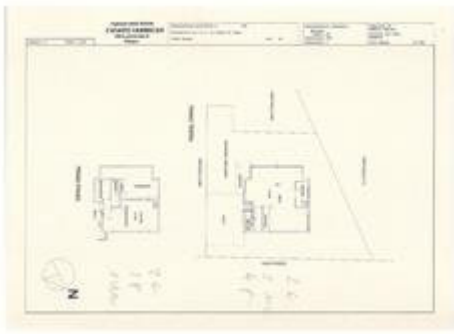
Certificazione APE N. 2015-9282 registrata in data 18/03/2015

CONSISTENZA:

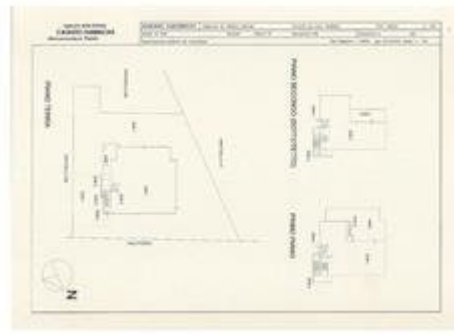
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ristorante P.T.	120,00	x	100 %	=	120,00
Vani accessori P.T.	36,00	x	50 %	=	18,00
Cucina P.1	65,00	x	50 %	=	32,50
Vani accessori P.1	36,00	x	25 %	=	9,00
Terrazzo P.1	55,00	x	10 %	=	5,50
Portico P.T.	12,00	x	20 %	=	2,40
Scoperto esclusivo P.T.	488,00	x	20 %	=	97,60
<b>Totale:</b>	<b>812,00</b>				<b>285,00</b>



Planimetria sub.1



Elaborato planimetrico sub.1.e 2

### ACCESSORI:

**altro fabbricato**, composto da bene comune non censibile.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 974 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Viale Piceno 12, piano: T,1,2, derivante da ex particella 974 - costituzione del 22.12.2014, ex ente urbano NCT foglio 53, particella 974, già p.lla 964, già p.lla 958, già p.lla 717, già p.lle 70 e 281

Trattasi di ente comune al NCEU. Nell'elaborato planimetrico con il sub. 3 vengono identificate le scale esterne e l'ascensore.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bene comune non censibile	0,00	x	%	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>

**altro fabbricato**, composto da bene comune non censibile.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 974 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Viale Piceno 12, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ex particella 974 - costituzione del 22.12.2014, ex ente urbano NCT foglio 53, particella 974, già p.lla 964, già p.lla 958, già p.lla 717, già p.lle 70 e 281

Trattasi di ente comune al NCEU. Nell'elaborato planimetrico con il sub.4 viene identificata una cabina impianti nel terrazzo al primo piano.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
bene comune non censibile	0,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>				<b>0,00</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2025

Fonte di informazione: Ag.Immobiliare Quattromura c/o Immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale di circa 300 mq su due livelli composto al piano terra da locale di mq. 200 con 9 vetrine e locale sottostante (con destinazione commerciale) comunicante tramite comoda scala con un ulteriore ingresso autonomo di circa 100 mq.

Indirizzo: Via Roma - Fano

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 760.000,00 pari a 2.533,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2025

Fonte di informazione: Centro Aste c/o Immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale composto da cucina al piano terra con possibilità di uscita sulla corte interna del fabbricato e accesso tramite scala alla zona commerciale interrata dotata di ripostiglio, bagni e bagno disabili oltre a una grande sala.

Indirizzo: Via Edmondo de Amicis 21- Fano

Superfici principali e secondarie: 317

Superfici accessorie:

Prezzo: 474.261,00 pari a 1.496,09 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2025

Fonte di informazione: Ag.Imm. Azimut c/o Immobiliare.it

Descrizione: Negozio al Piano Terra di mq. 50 con due vetrine, h. 3.60 ed al Piano Sottostrada, collegato con scala interna mq. 50 di locale a deposito h. 3.50 con antibagno e wc. Ottimo stato

Indirizzo: Via Montevecchio -Fano

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 2.476,19 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2025

Fonte di informazione: Ag.Imm. Cortesi c/o Subito immobili

Descrizione: Ristorante di 124 mq in prima fila mare con annesso appartamento di mq 95 composto da: soggiorno, cucina abitabile, 2 camere matrimoniali, ripostiglio e bagno. Area esterna adibita a parcheggi e corte esclusiva di 2000 mq

Indirizzo: Fano zona mare

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie: 100

Prezzo: 950.000,00 pari a 2.968,75 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è tenuto conto in particolar modo delle quotazioni della F.I.A.I.P., del Borsino Immobiliare, dell'O.M.I. e delle osservazioni di mercato, estrapolando i valori al metro quadro dalle vendite "a corpo".

Le quotazioni della F.I.A.I.P. sono:

- per edifici a destinazione commerciale in zona Sport Park (vie primarie) vanno da 2.000,00 a 2.800,00 €/mq
- per edifici a destinazione commerciale in zona San Lazzaro (vie primarie) vanno da 1.800,00 a 2.500,00 €/mq

Le quotazioni del BORSINO IMMOBILIARE sono:

- per negozi vanno da 602 €/mq a 978 €/mq
- per uffici vanno da 986 €/mq a 1.500 €/mq

Le quotazioni O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare) fornite dall'Agenzia del Territorio sono:

- per edifici a destinazione commerciale in zona periferica Metauro-foce nord vanno da 740,00 a 1.400,00 €/mq
- per edifici a destinazione commerciale in zona semicentrale San Lazzaro vanno da 910,00 a 1.800,00 €/mq
- per edifici a destinazione commerciale in zona semicentrale ospedale - Paleotta vanno da 800,00 a 1.400,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	285,00	x	2.800,00	=	<b>798.000,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	2.800,00	=	<b>0,00</b>
					<hr/> <b>798.000,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 798.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 798.000,00</b>

BENI IN FANO VIALE PICENO 12

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a FANO VIALE PICENO 12, della superficie commerciale di **101,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento in oggetto (sub.2) fa parte di un edificio a destinazione mista realizzato ex novo nel 2014, in attuazione del piano attuativo del Comparto ST3-P24 residenziale di ricucitura urbana "Viale Piceno". Presenta tre piani fuori terra, di cui il piano terra e primo costituiscono il subalterno 1 adibito a ristorante, mentre il piano secondo è il subalterno 2, utilizzato come B&B. E' ubicato lungo la Strada Statale di Fano di fronte al cavalcavia che conduce al mare.

Trattasi di edificio con telaio in calcestruzzo armato con cappotto termico, tinteggiato esternamente in grigio, azzurro e bianco, architettonicamente moderno con copertura in legno lamellare sbiancato ad

unica falda leggermente arcuata, con gronde e pluviali in rame. E' presente una scala esterna (sub.3) in cemento armato con parapetti in ferro tintecciato bianco, per raggiungere il primo e secondo piano, nonchè un ascensore non a vista (sub.3). A piano terra presenta un portico, una zona piastrellata sul retro sulla quale è stato posizionato un gazebo rimovibile a copertura dei tavolini esterni, un giardino privato attrezzato ed un parcheggio privato. Gli impianti sono altamente tecnologici, sulla copertura sono stati installati pannelli solari e fotovoltaici e sono presenti condizionatori in tutte le stanze. Tutti gli infissi sono a taglio termico, in legno tintecciato bianco, senza sistemi oscuranti (persiane, scuri, tapparelle ecc.)

Il subalterno n. 2 al piano secondo è adibito a B&B ed è composto da tre camere da letto con pavimento in parquet e bagno privato con finestra/velux, una zona comune cucina/pranzo ed un terrazzo accessibile da due camere. In tutti gli ambienti è visibile la copertura in legno lamellare sbiancato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 3, ha un'altezza interna di var. da 2.45m a 4.05m. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 974 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Viale Piceno n.12, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 26.01.2015 pratica n. PS0006787

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.



*zona pranzo del B&B*



*camera con terrazzo del B&B*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Pesaro). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*vista aerea dell'immobile*



*vista aerea della posizione*

#### SERVIZI

asilo nido	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	buono	
scuola media superiore	buono	
biblioteca	buono	
musei	buono	
teatro	buono	
spazi verde	buono	
stadio	buono	
campo da calcio	buono	
campo da tennis	buono	
centro sportivo	buono	
palestra	buono	
palazzetto dello sport	buono	
piscina	buono	
farmacie	buono	
negozi al dettaglio	buono	
supermercato	buono	
centro commerciale	buono	
cinema	buono	
municipio	buono	
COLLEGAMENTI		
ferrovia distante 1,2 km	buono	
autostrada distante 6 km	buono	
aeroporto distante 49 km	nella media	
autobus distante 500 m	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto riguarda l'impianto idrico la Dichiarazione di Conformità del 21/04/2015 a firma di Esse C. Impianti di Santini Cristian riporta i seguenti materiali utilizzati: tubi in multistrato atossico ed autoestinguente, compresi i raccordi di tipo meccanico a pressare ed i rubinetti di intercettazione per bagni e cucina, installato sottotraccia. Tutte le tubazioni percorse da acqua calda sono state isolate con guaina in polietilene cellule chiuse autoestinguente; spess mm6.

Le tubazioni dell'impianto scarichi sono tubi in Astolan antirumore resistente alle alte temperature e agli agenti chimici, compresi i raccordi del tipo ad innesto, installati sottotraccia, dai sanitari alle fosse biologiche e pozzetti, l'uscita da fosse e pozzetti è stata realizzata dall'impresa edile.

Nell' esecuzione dell'intervento sono state rispettate le seguenti norme e Leggi:

UNI 9182/87 "Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua calda e fredda. Criteri di progettazione, gestione e collaudo."

UNI 9183/87 "Sistemi di scarico delle acque. Criteri di progettazione, gestione e collaudo."

Per quanto riguarda la fognatura, è stata depositata la Dichiarazione di assenso all'allacciamento alla pubblica fognatura n.30/2015 del 16/04/2015 di ASET SPA e la Dichiarazione di conformità del 20/04/2015 a firma di A.G. Scavi snc.

L'impianto di riscaldamento, installato nel 2014, è centralizzato con pompa di calore ad espansione diretta, alimentato da energia elettrica con potenza nominale 28,40 KW.

Per l'acqua calda sanitaria è stato installato un impianto centralizzato caldaia a condensazione con potenza nominale 24,70 KW e combustibile metano.

Nel 2014 sono stati installati n.24 pannelli solari fotovoltaici da 250Wp marca Waris, inverter powerone da 6KW, quadro di stringa realizzato con portafusibili da 1000Vdc per fot., fusibili da 10 A-1000Vdc, centralino IP65 8 mod. Gewiss. Per la parte alternata è stato installato un centralino 18 mod. IP65 Gewiss, interruttore automatico 2P 25°, 6Ka-C-2M della Hager, scaricatori di sovratensione Lovato tipo 2 1P+N. La dichiarazione di conformità Art.7 Decreto N. 37 del 22/01/2008 è stata firmata da F.C. Impianti di Ciavaglia Fabrizio in data 22/04/2015.

Sono stati inoltre installati l'impianto elettrico, radiotelevisivo e antenne, climatizzazione, ascensore, montacarichi.

Il direttore dei lavori ha firmato la dichiarazione di conformità degli impianti e quella in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 e 82 del D.P.R. 380/01.

CLASSE ENERGETICA:



[52,14 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2015-17412 registrata in data 27/05/2015

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P.2	96,00	x	100 %	=	96,00
Terrazzo P.2	17,00	x	30 %	=	5,10
<b>Totale:</b>	<b>113,00</b>				<b>101,10</b>



*Planimetria sub.2*

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2025

Fonte di informazione: Baldocchi Immobiliare c/o Immobiliare.it

Descrizione: appartamento a piano terra in palazzina di 10 unità di prossima realizzazione composto da ampio soggiorno, cucina funzionale, due bagni, due camere da letto, ripostiglio e giardino privato di 95 mq, garage di 20 mq

Indirizzo: Fano zona Vallato-San Lazzaro

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 345.000,00 pari a 3.382,35 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2025

Fonte di informazione: Quimmo Immobiliare c/o Immobiliare.it

Descrizione: appartamento a piano terra in palazzina di 6 unità composto da soggiorno con angolo

cottura, due bagni, camera matrimoniale e cameretta, cantina, giardino privato da 200 mq e posto auto scoperto

Indirizzo: Fano zona Gimarra

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo: 209.000,00 pari a 2.069,31 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2025

Fonte di informazione: Fontemaggi Immobiliare c/o Immobiliare.it

Descrizione: appartamento ristrutturato a nuovo di 102 mq sito al piano rialzato in condominio anni '70 con ascensore, composto da: ampio soggiorno con angolo cottura, bagno cieco, camera matrimoniale con bagno, camera doppia e balcone, cantina.

Indirizzo: Fano zona Sassonia

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 310.000,00 pari a 2.952,38 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2025

Fonte di informazione: Speranzini Immobiliare c/o Immobiliare.it

Descrizione: appartamento inserito in un contesto di recente costruzione, situato al primo piano servito da ascensore, composto da zona giorno open space con terrazzino, due camere con bagno, lavanderia, posto auto coperto e due ripostigli.

Indirizzo: Fano zona Poderino-Trave

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 3.271,03 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2025

Fonte di informazione: Ag.Imm. Cortesi c/o Subito immobili

Descrizione: Ristorante di 124 mq in prima fila mare con annesso appartamento di mq 95 composto da: soggiorno, cucina abitabile, 2 camere matrimoniali, ripostiglio e bagno. Area esterna adibita a parcheggi e corte esclusiva di 2000 mq

Indirizzo: Fano zona mare

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie: 100

Prezzo: 950.000,00 pari a 2.968,75 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è tenuto conto in particolar modo delle quotazioni della F.I.A.I.P., del Borsino Immobiliare,

dell'O.M.I. e delle osservazioni di mercato, estrapolando i valori al metro quadro dalle vendite "a corpo".

Le quotazioni della F.I.A.I.P. sono:

- per abitazioni in zona Sport Park (nuovo-ristrutturato) vanno da 2.700,00 a 3.500,00 €/mq
- per abitazioni in zona San Lazzaro (nuovo-ristrutturato) vanno da 2.400,00 a 3.000,00 €/mq

Le quotazioni del BORSINO IMMOBILIARE sono:

- per abitazioni in stabili di prima fascia vanno da 1.378 €/mq a 2.153 € mq
- per abitazioni in stabili di fascia media vanno da 1.158 €/mq a 1.814 € mq

Le quotazioni O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare) fornite dall'Agenzia del Territorio sono:

- per abitazioni civili (stato conservativo normale) in zona periferica Metauro-foce nord vanno da 1.350,00 a 2.000,00 €/mq
- per abitazioni civili (stato conservativo normale) in zona semicentrale San Lazzaro vanno da 1.650,00 a 2.200,00 €/mq
- per abitazioni civili (stato conservativo ottimo) in zona semicentrale San Lazzaro vanno da 2.100,00 a 2.850,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,10 x 2.800,00 = **283.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 283.080,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 283.080,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni viene utilizzato come metodo di stima il metodo sintetico-comparativo, che si esplica attraverso indagini di mercato finalizzate alla ricerca di prezzi di vendita di immobili simili recentemente negoziati. Pertanto, fatte le dovute comparazioni con immobili dalle analoghe caratteristiche intrinseche (epoca di costruzione, destinazione, ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, rifiniture, servizi etc.) ed estrinseche (posizione, viabilità, distanza dal centro, etc.), tenuto conto delle peculiarità tipologico-costruttive dell'edificio e visti i prezzi di mercato praticati nella zona, ai beni in esame si assegna un prezzo di mercato per metro quadro di superficie commerciale/convenzionale, che viene determinata moltiplicando le superfici reali, calcolate al lordo delle murature perimetrali (per metà quelle a confine) ed interne come d'uso, per i coefficienti di ragguaglio riferiti alla destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, agenzie: Quattromura, Attika, Azimut, Spazio 2001, Simplex Domus, Baldocchi, Dove Casa, Il Casolare, Tempocasa, Tecnorete, Rock Agent, Riverland, Adhoc, Sfera, ReMax, osservatori del mercato immobiliare F.I.A.I.P. ( Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali ) ; IL BORSINO IMMOBILIARE; O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), ed inoltre: Immobiliare.it , casa.it, idealista.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	285,00	0,00	798.000,00	798.000,00
B	appartamento	101,10	0,00	283.080,00	283.080,00
				<b>1.081.080,00 €</b>	<b>1.081.080,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.078.580,00**

**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: **€. 53.929,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 651,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.024.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2024

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a FANO Via della Concordia 24, della superficie commerciale di **261,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento in oggetto (sub.2) fa parte di una villetta bifamiliare risalente agli anni 60', la quale ha subito una sopraelevazione nel 1981, mentre l'ultima manutenzione straordinaria è datata 2006. Presenta due piani fuori terra ed un piano seminterrato, il piano terra e seminterrato costituiscono il subalterno 2 attualmente affittato con regolare contratto d'affitto, mentre il piano primo è il subalterno 3, abitato dalla famiglia di uno degli esecutati. Il piccolo scoperto esterno è in parte piastrellato in porfido e in parte adibito a giardino. L'edificio è ubicato in zona centrale fuori dalle mura di Fano, vicino a via Roma e alla zona dei Licei.

Trattasi di edificio con telaio in calcestruzzo armato senza cappotto termico, rivestito esternamente con intonachino bianco a grana grossa a piano terra e primo, e con piastrelle chiare nella fascia di parete fuoriterra del seminterrato. Il piano terra è raggiungibile tramite cinque scalini esterni e sei interni, facenti parte della scala interna comune in cemento armato che conduce al piano primo e al seminterrato. La scala interna in marmo, con parapetti in ferro con corrimano in legno, è illuminata da un'ampia vetrata sul prospetto principale che prosegue inclinata in copertura.

Gli infissi in legno tintecciato bianco sono a vetro singolo non a taglio termico, con tapparelle bianche. Allo stato attuale gli immobili sono abitabili ma necessiterebbero di una ulteriore manutenzione straordinaria o ristrutturazione, in particolare per quanto riguarda gli infissi.

Il subalterno n.2 è costituito a piano terra da un corridoio centrale che conduce ad un'ampia sala da pranzo/salotto con camino e balcone con ringhiera in ferro verniciato rosso, una cucina abitabile con cucinotto e balcone, due camere matrimoniali ed una singola, un bagno con vasca. I pavimenti sono in marmo/piastrelle diverse nelle varie stanze e le porte interne sono in legno. Al piano seminterrato si trovano un garage, una cantinetta, un wc, una lavanderia, uno stenditoio e un ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,50m (S1) - 3,00 m (T). Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 680 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: Via della Concordia n. 24, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2006.

**B** appartamento a FANO Via della Concordia 24, della superficie commerciale di **156,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento in oggetto (sub.3) fa parte di una villetta bifamiliare risalente agli anni 60', la quale ha subito una sopraelevazione nel 1981, mentre l'ultima manutenzione straordinaria è datata 2006. Presenta due piani fuori terra ed un piano seminterrato, il piano terra e seminterrato costituiscono il subalterno 2 attualmente affittato con regolare contratto d'affitto, mentre il piano primo è il subalterno 3, abitato dalla famiglia di uno degli esecutati. Il piccolo scoperto esterno è in parte piastrellato in porfido e in parte adibito a giardino. L'edificio è ubicato in zona centrale fuori dalle mura di Fano, vicino a via Roma e alla zona dei Licei.

Trattasi di edificio con telaio in calcestruzzo armato senza cappotto termico, rivestito esternamente con intonachino bianco a grana grossa a piano terra e primo, e con piastrelle chiare nella fascia di parete fuoriterza del seminterrato. Il piano terra è raggiungibile tramite cinque scalini esterni e sei interni, facenti parte della scala interna comune in cemento armato che conduce al piano primo e al seminterrato. La scala interna in marmo, con parapetti in ferro con corrimano in legno, è illuminata da un'ampia vetrata sul prospetto principale che prosegue inclinata in copertura.

Gli infissi in legno tintecciato bianco sono a vetro singolo non a taglio termico, con tapparelle bianche. Allo stato attuale gli immobili sono abitabili ma necessiterebbero di una ulteriore manutenzione straordinaria o ristrutturazione, in particolare per quanto riguarda gli infissi.

Il subalterno n. 3 al piano primo è formato da un luminoso salotto/sala da pranzo che si affaccia, insieme alla cucina abitabile e con camino, su un terrazzo chiuso su tre lati. Nella zona notte un piccolo corridoio conduce alla camera matrimoniale, due bagni di cui uno piccolo con doccia e l'altro più grande con vasca, uno studio e due camerette singole. La copertura è inclinata con colmo di quattro metri di altezza. La cucina ha le stesse piastrelle a pavimento del terrazzo, sui toni del marrone, piccole e quadrate, mentre nelle altre stanze è stato posato il parquet, ad eccezione dei due bagni rivestiti a pavimento e sulle pareti a tutta altezza dalle stesse piastrelle quadrate piccole e bianche. Le porte interne sono in legno della stessa tonalità del parquet.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di var. da 2,20 m a 4,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 680 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via della Concordia n. 24, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1999.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>417,60 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>€. 847.651,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 805.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/02/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo L1 (4+4), stipulato il 01/05/2018, con scadenza il 30/04/2026, registrato il 10/05/2018 a Fano ai nn. TQH18T001147000CC ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 6.000,00 (€ 500,00 al mese).

Il contratto d'affitto è riferito solamente all'appartamento a piano terra/seminterrato (sub.2), l'appartamento a piano primo (sub.3) è occupato da uno dei debitori con moglie e figli minorenni.

Per quanto riguarda la rispondenza del canone d'affitto del sub.2 (due camere e una cameretta/studio) al valore di mercato al momento del pignoramento, possiamo tenere in considerazione i valori delle locazioni mensili riportati dalla F.I.A.I.P. ( Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) per le abitazioni in zona Poderino/Fanfani:

- Appartamento con una camera: da € 400 a € 450 al mese;
- Appartamento con due camere: da € 450 a € 550 al mese;
- Appartamento con tre camere: da € 550 a € 650 al mese.

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, che risale ad un atto di acquisto derivativo ed originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In detta certificazione sono indicati i dati catastali e storici degli immobili pignorati.

Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati, che sono stati acquisiti dal C.T.U. ed allegati alla presente perizia.

#### **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**, stipulata il 25/03/2013 a firma di notaio Massimo Spinazzola ai nn. rep. 35425/racc. 10768 di repertorio, iscritta il 29/03/2013 a Pesaro ai nn. 569, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di un mutuo fondiario di € 650.000,00.

Importo ipoteca: 1.170.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Fano NCEU foglio 25, particella 680 sub. 2 e 3.

A margine di quest'atto risultano le seguenti Annotazioni R.P. N. 632 del 28.04.2014, R.P. N. 1165 del 05.08.2014, R.P. N. 1336 del 19.09.2014 (Erogazioni parziali), R.P. N. 1733 del 15.12.2014

(Erogazioni a saldo) e R.P. N. 1734 del 15.12.2014 (Proroga durata).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2016 a firma di notaio Dario Colangeli ai nn. rep. 4240/racc. 3628 di repertorio, iscritta il 04/05/2016 a Pesaro ai nn. 859, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di un mutuo condizionato di € 660.000,00.

Importo ipoteca: 1.188.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Fano NCEU foglio 25, particella 680 sub. 2 e 3 e foglio 27, particella 142 sub. 3 e 4.

A margine di quest'atto risulta le seguente Annotazione R.P. N. 1111 del 14.06.2016 (Erogazione a saldo).

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

pignoramento, stipulata il 04/10/2024 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 2118 di repertorio, trascritta il 24/10/2024 a Pesaro ai nn. R.P.9300/ R.G. 13093, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di precetto.

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Fano NCEU foglio 25, particella 680 sub. 2 e 3 e foglio 27, particella 142 sub. 3 e 4

#### 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:

Si precisa che la vendita immobiliare, nel caso in esame, non è soggetta ad I.V.A. (art. 10 D.P.R. 633/1972).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 totale, in forza di denuncia di successione (dal 19/07/2017), registrato il 06/06/2018 a Fano ai nn. 435/9990/18, trascritto il 17/12/2018 a Pesaro ai nn. 9361

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 totale, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/1962 fino al 02/08/2004), con atto stipulato il 29/09/1962 a firma di notaio Pio Cartacci di Fano, trascritto il 15/10/1962 a Pesaro ai nn. 3780 R.P..

Il titolo è riferito solamente a immobile al NCT foglio 25, particella 325.

Si precisa che ad oggi non risulta trascritta presso la Conservatoria di Pesaro alcuna accettazione

tacita o espressa dell'eredità in morte dei signori [REDACTED] deceduti rispettivamente in data 02.08.2004 e 19.07.2017.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 totale, in forza di denuncia di successione (dal 02/08/2004 fino al 09/12/2015), registrato il 13/05/2005 a Fano ai nn. 6/468, trascritto il 10/01/2007 a Pesaro ai nn. 351 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 totale, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/2015 fino al 19/07/2017), registrato il 06/04/2016 a Fano ai nn. 315/9990/16, trascritto il 15/09/2016 a Pesaro ai nn. 6275.

Atto di accettazione tacita di eredità a rogito del notaio Dario Colangeli di Fano in data 29 aprile 2016, rep. n. 4240, racc. n. 3628, trascritto il 04 maggio 2016 al n. 2752 Reg. Part.

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

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

Licenza edilizia N. **71/1965**, presentata il 27/03/1964, agibilità del 09/12/1969 con il n. 239/69 di protocollo

Procedimento generico edilizia N. **626/1981**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione casa, presentata il 15/06/1981 con il n. 015298/1981 di protocollo, agibilità del 02/07/1984 con il n. 176/1984 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **955/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 15/06/1999 con il n. 26040/1999 di protocollo, rilasciata il 12/07/1999 con il n. 955/1999 di protocollo.

L'impianto termico centralizzato viene diviso per i due appartamenti, viene completato lo scivolo d'ingresso al garage con una pavimentazione in porfido, viene motorizzato il cancello d'ingresso e riverniciata la casa con lo stesso fondo bianco esistente. Inoltre viene resa più accessibile la soffitta con la realizzazione di una scala a botola.

Denuncia di inizio attività N. **1362/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere di straordinaria manutenzione, presentata il 04/10/2006 con il n. 63225/2006 di protocollo, rilasciata il 13/12/2006 con il n. 1362/06 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a straordinaria manutenzione del piano seminterrato destinato a servizi dell'abitazione.

I lavori riguardano la demolizione di un tratto di muro portante e di tramezzi, demolizione dei pavimenti e massetti e realizzazione di nuovi tramezzi, pavimenti e intonaci, nonché integrazione di impianti tecnologici.

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n° 34 del 19/02/2009, l'immobile ricade in zona B1.2 Residenziale satura con conservazione della superficie coperta dei fabbricati. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone B1.2 sono zone residenziali sature poste a ridosso dell'area urbana, comprese fra il Torrente Arzilla, la strada interquartieri e la ferrovia Fano-Urbino, in cui la superficie coperta degli edifici potrà essere aumentata di una percentuale massima del 10 % della superficie non edificata laddove questa sia non inferiore a 500 mq. La superficie non edificata restante dovrà rimanere permeabile in profondità ad eccezione delle rampe d'accesso ai garage e spazi di manovra coperti, questi ultimi di dimensioni non oltre i 40 mq. Quanto sopra deve applicarsi ai

lotti edificati o ineditificati. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati. UF=0,50mq/mq Utilizzazione fondiaria HMAX=9,50ml Altezza massima degli edifici IPE=0,20mq/mq Indice di permeabilità

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per il seminterrato del sub.2 sono state riscontrate leggere differenze tra il rilievo e la planimetria relativa alla straordinaria manutenzione del 2006, autorizzata in Comune con concessione edilizia n.1362/06. In particolare nel corridoio non è stato realizzato il divisorio per ospitare un armadio a muro e il garage ha la parete a confine con il bagno non continua. A parte il garage, la destinazione d'uso autorizzata (cantinetta, lavanderia, stenditoio, ripostiglio) non è attualmente rispettata in quanto l'immobile è stato adibito ad abitazione con cucina, salotto, due camere e due bagni. Per regolarizzare la situazione è necessario ripristinare le destinazioni d'uso da progetto autorizzato, non è possibile rendere abitabile il piano seminterrato perché l'attuale altezza utile è di 2,50 metri ed il piano di calpestio non può essere portato a meno 20 centimetri a causa delle fondazioni superficiali. (normativa di riferimento: L. 28/02/1985 n.47 e successive)

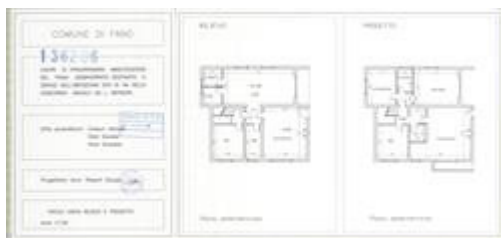
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variante non sostanziale da depositare al SUE e ripristino delle destinazioni d'uso autorizzate dal Comune per il piano seminterrato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variante non sostanziale da depositare al SUE: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi



Stato autorizzato sub.2\_S1



Stato di fatto sub.2\_S1

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda il sub. 3 a piano primo, nella zona notte il divisorio del bagno adiacente la camera/studio è traslato rispetto a quanto riportato nella planimetria depositata in Comune, così come quelli delle due camerette, riducendo la metratura della camera/studio. L'attuale accesso ai due bagni, la metratura e la disposizione di doccia e vasca non corrispondono al progetto autorizzato. La cucina è più ampia rispetto a quella da progetto ed è stato eliminato un ripostiglio. Deve essere quindi ripresentata la planimetria in Comune con le misure da rilievo. (normativa di riferimento: L. 28/02/1985 n.47 e successive)

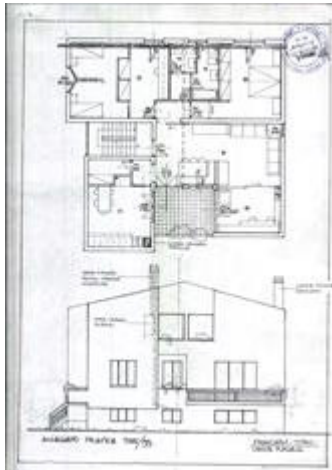
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variante non sostanziale da depositare al SUE.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variante non sostanziale da depositare al SUE: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi



Sub.3\_lotto2\_PE\_955/99



Rilievo sub.3\_lotto2

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda il sub. 3 a piano primo, nella zona notte il divisorio del bagno adiacente la camera/studio è traslato rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, così come quelli delle due camerette, riducendo la metratura della camera/studio. Per il seminterrato del sub.2 non è stata corretta al Catasto la planimetria in seguito alle modifiche apportate con i lavori di straordinaria manutenzione del 2006, autorizzati in Comune con concessione edilizia n.1362/06. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e successive)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Docfa di aggiornamento catastale

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

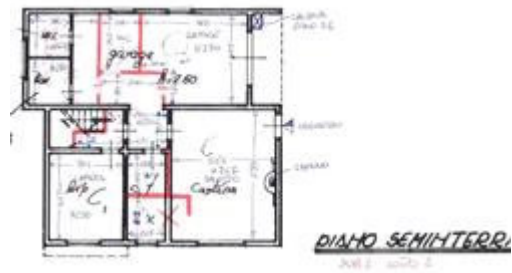
Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa di aggiornamento catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi



sub3\_lotto2\_rilievo



sub2\_lotto2\_rilievo

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG piano regolatore generale)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. n.37 del 22.01.2008)

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

Gli impianti tecnologici sono stati realizzati in data anteriore all'entrata in vigore del D.M. n.37 del 22.01.2008 e sono quindi carenti delle certificazioni di conformità alla legislazione vigente.

BENI IN FANO VIA DELLA CONCORDIA 24

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FANO Via della Concordia 24, della superficie commerciale di **261,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento in oggetto (sub.2) fa parte di una villetta bifamiliare risalente agli anni 60', la quale ha subito una sopraelevazione nel 1981, mentre l'ultima manutenzione straordinaria è datata 2006. Presenta due piani fuori terra ed un piano seminterrato, il piano terra e seminterrato costituiscono il subalterno 2 attualmente affittato con regolare contratto d'affitto, mentre il piano primo è il subalterno 3, abitato dalla famiglia di uno degli esecutati. Il piccolo scoperto esterno è in parte piastrellato in porfido e in parte adibito a giardino. L'edificio è ubicato in zona centrale fuori dalle mura di Fano, vicino a via Roma e alla zona dei Licei.

Trattasi di edificio con telaio in calcestruzzo armato senza cappotto termico, rivestito esternamente con intonachino bianco a grana grossa a piano terra e primo, e con piastrelle chiare nella fascia di parete fuoriterza del seminterrato. Il piano terra è raggiungibile tramite cinque scalini esterni e sei interni, facenti parte della scala interna comune in cemento armato che conduce al piano primo e al seminterrato. La scala interna in marmo, con parapetti in ferro con corrimano in legno, è illuminata da un'ampia vetrata sul prospetto principale che prosegue inclinata in copertura.

Gli infissi in legno tintecciato bianco sono a vetro singolo non a taglio termico, con tapparelle bianche. Allo stato attuale gli immobili sono abitabili ma necessiterebbero di una ulteriore manutenzione straordinaria o ristrutturazione, in particolare per quanto riguarda gli infissi.

Il subalterno n.2 è costituito a piano terra da un corridoio centrale che conduce ad un'ampia sala da pranzo/salotto con camino e balcone con ringhiera in ferro verniciato rosso, una cucina abitabile con cucinotto e balcone, due camere matrimoniali ed una singola, un bagno con vasca. I pavimenti sono in marmo/piastrelle diverse nelle varie stanze e le porte interne sono in legno. Al piano seminterrato si trovano un garage, una cantinetta, un wc, una lavanderia, uno stenditoio e un ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,50m (S1) - 3,00 m (T).Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 680 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: Via della Concordia n. 24, piano: S1-T, intestato

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

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2006.



Prospetto principale



Salotto piano terra

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Pesaro). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista aerea dell'immobile



vista aerea della posizione

#### SERVIZI

asilo nido  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
scuola media superiore  
biblioteca  
musei  
teatro  
spazi verde  
verde attrezzato  
parco giochi  
stadio  
campo da calcio  
campo da tennis  
centro sportivo

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 47 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[259,20 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20250205-041013-53601 registrata in data 05/02/2025

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P.T.	153,00	x	100 %	=	153,00
Garage/cantina S.1	153,00	x	50 %	=	76,50
Balconi P.T.	15,00	x	30 %	=	4,50
Scoperto esclusivo	270,00	x	10 %	=	27,00
<b>Totale:</b>	<b>591,00</b>				<b>261,00</b>



Planimetria sub.2

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Spazio 2001 c/o casa.it

Descrizione: in palazzina di 6 unità, appartamento al piano rialzato mq. 125: salone, cucina abitabile, 3 camere, 2 bagni, 4 balconi. Cantina e garage. La palazzina è stata ritinteggiata esternamente, imp. fotovoltaico, pannelli solari, infissi e caldaia nuovi

Indirizzo: Fano zona Poderino/Trave

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 275.000,00 pari a 1.964,29 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Simplex Domus c/o casa.it

Descrizione: Appartamento all'asta (stato di occupazione: libero), superficie commerciale

complessiva 145,10 mq al piano secondo sottotetto, composto da 5 locali, 2 bagni, box singolo, ascensore. Anno di costruzione 1986.

Indirizzo: Fano via Italia

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.558,00 pari a 693,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Fonte di informazione: Baldocchi Immobiliare c/o casa.it

Descrizione: Appartamento di 116 mq in palazzina di 5 unità ristrutturata nel 2021 : ingresso, sala, cucina abitabile, 3 camere, 2 bagni, garage di 21 mq ed una cantina di 9 mq, al piano interrato, pannelli fotovoltaici, infissi di ultima generazione.

Indirizzo: Fano zona Poderino-Trave

Superfici principali e secondarie: 142

Superfici accessorie:

Prezzo: 275.000,00 pari a 1.936,62 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Dove Casa c/o Immobiliare.it

Descrizione: porzione di bifamiliare indipendente e ristrutturata disposta su due piani composta da ingresso-soggiorno, disimpegno con ripostiglio sottoscala, cucina abitabile con camino, bagno al piano primo, due camere matrimoniali, garage e scoperto.

Indirizzo: Fano zona Poderino-Trave

Superfici principali e secondarie: 151

Superfici accessorie: 30

Prezzo: 330.000,00 pari a 1.823,20 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Il Casolare c/o Immobiliare.it

Descrizione: casa di fila di testa su due livelli da ristrutturare composta da un locale commerciale di circa 60 mq, magazzini sul retro, garage e posto auto scoperto. Al primo piano appartamento con terrazzi, composto da soggiorno, cucina, due camere e un bagno.

Indirizzo: Fano via Fanella zona Poderino-Trave

Superfici principali e secondarie: 246

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 975,61 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Dove Casa c/o Immobiliare.it

Descrizione: villetta bifamiliare da ristrutturare disposta su due livelli composta al piano primo rialzato da: ingresso con balcone, ampio soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, bagno; al piano inferiore fuori terra taverna, servizi e scoperto

Indirizzo: Fano zona Poderino-Trave

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie: 87

Prezzo: 340.000,00 pari a 1.588,79 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Pesaro Case c/o Immobiliare.it

Descrizione: villetta unifamiliare ristrutturata composta al piano terra da ingresso, salone, cucina abitabile, bagno; al primo piano 3 camere da letto, bagno, ripostiglio; al piano interrato taverna, garage e scoperto esclusivo.

Indirizzo: Fano zona Poderino-Trave

Superfici principali e secondarie: 198

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 470.000,00 pari a 2.373,74 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è tenuto conto in particolar modo delle quotazioni della F.I.A.I.P., del Borsino Immobiliare, dell'O.M.I. e delle osservazioni di mercato, estrapolando i valori al metro quadro dalle vendite "a corpo".

Le quotazioni della F.I.A.I.P. (prezzi riferiti a tipologie medie di 100mq) sono:

- per abitazioni in zona Poderino/Fanfani - nuovo/ristrutturato vanno da 2.600,00 a 3.500,00 €/mq
- per abitazioni in zona Poderino/Fanfani - in buono stato/abitabile vanno da 1.700,00 a 2.500,00 €/mq
- per abitazioni in zona Poderino/Fanfani - da ristrutturare vanno da 650,00 a 900,00 €/mq

Le quotazioni del BORSINO IMMOBILIARE sono:

- per abitazioni in stabili di prima fascia vanno da 1.797,00 €/mq a 2.426,00 € mq
- per abitazioni in stabili di fascia media vanno da 1.527,00 €/mq a 2.059,00 € mq
- per abitazioni in stabili di seconda fascia vanno da 1.366,00 €/mq a 1.582,00 € mq
- per ville e villini vanno da 2.233,00 €/mq a 3.644,00 € mq

Le quotazioni O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare) fornite dall'Agenzia del Territorio sono:

- per abitazioni civili (stato conservativo normale) in zona centrale fuori le mura vanno da 1.550,00 a 1.950,00 €/mq
- per abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale) in zona centrale fuori le mura vanno da 1.250,00 a 1.550,00 €/mq
- per ville e villini (stato conservativo normale) in zona centrale fuori le mura vanno da 2.400,00 €/mq a 3.600,00 € mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 261,00 x 2.100,00 = **548.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 548.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 548.100,00**

BENI IN FANO VIA DELLA CONCORDIA 24

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a FANO Via della Concordia 24, della superficie commerciale di **156,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento in oggetto (sub.3) fa parte di una villetta bifamiliare risalente agli anni 60', la quale ha subito una sopraelevazione nel 1981, mentre l'ultima manutenzione straordinaria è datata 2006. Presenta due piani fuori terra ed un piano seminterrato, il piano terra e seminterrato costituiscono il subalterno 2 attualmente affittato con regolare contratto d'affitto, mentre il piano primo è il subalterno 3, abitato dalla famiglia di uno degli esecutati. Il piccolo scoperto esterno è in parte piastrellato in porfido e in parte adibito a giardino. L'edificio è ubicato in zona centrale fuori dalle mura di Fano, vicino a via Roma e alla zona dei Licei.

Trattasi di edificio con telaio in calcestruzzo armato senza cappotto termico, rivestito esternamente con intonachino bianco a grana grossa a piano terra e primo, e con piastrelle chiare nella fascia di parete fuoriterza del seminterrato. Il piano terra è raggiungibile tramite cinque scalini esterni e sei interni, facenti parte della scala interna comune in cemento armato che conduce al piano primo e al seminterrato. La scala interna in marmo, con parapetti in ferro con corrimano in legno, è illuminata da un'ampia vetrata sul prospetto principale che prosegue inclinata in copertura.

Gli infissi in legno tintecciato bianco sono a vetro singolo non a taglio termico, con tapparelle bianche. Allo stato attuale gli immobili sono abitabili ma necessiterebbero di una ulteriore manutenzione straordinaria o ristrutturazione, in particolare per quanto riguarda gli infissi.

Il subalterno n. 3 al piano primo è formato da un luminoso salotto/sala da pranzo che si affaccia, insieme alla cucina abitabile e con camino, su un terrazzo chiuso su tre lati. Nella zona notte un piccolo corridoio conduce alla camera matrimoniale, due bagni di cui uno piccolo con doccia e l'altro più grande con vasca, uno studio e due camerette singole. La copertura è inclinata con colmo di quattro metri di altezza. La cucina ha le stesse piastrelle a pavimento del terrazzo, sui toni del marrone, piccole e quadrate, mentre nelle altre stanze è stato posato il parquet, ad eccezione dei due bagni rivestiti a pavimento e sulle pareti a tutta altezza dalle stesse piastrelle quadrate piccole e bianche. Le porte interne sono in legno della stessa tonalità del parquet.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di var. da 2,20 m a 4,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 680 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via della Concordia n. 24, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 1999.



Salotto piano primo



Cucina piano primo

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Pesaro). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista aerea dell'immobile



vista aerea della posizione

#### SERVIZI

asilo nido  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
scuola media superiore  
biblioteca  
musei  
teatro  
spazi verde  
verde attrezzato  
parco giochi  
stadio  
campo da calcio  
campo da tennis  
centro sportivo  
palestra  
palazzetto dello sport

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 47 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[293,37 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20250205-041013-53603 registrata in data 05/02/2025

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P.1	153,00	x	100 %	=	153,00
Terrazzo P.1	12,00	x	30 %	=	3,60
<b>Totale:</b>	<b>165,00</b>				<b>156,60</b>



Planimetria sub.3

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Spazio 2001 c/o casa.it

Descrizione: in palazzina di 6 unità, appartamento al piano rialzato mq. 125: salone, cucina abitabile, 3 camere, 2 bagni, 4 balconi. Cantina e garage. La palazzina è stata ritinteggiata esternamente, imp. fotovoltaico, pannelli solari, infissi e caldaia nuovi

Indirizzo: Fano zona Poderino/Trave

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 275.000,00 pari a 1.964,29 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Simplex Domus c/o casa.it

Descrizione: Appartamento all'asta (stato di occupazione: libero), superficie commerciale complessiva 145,10 mq al piano secondo sottotetto, composto da 5 locali, 2 bagni, box singolo, ascensore. Anno di costruzione 1986.

Indirizzo: Fano via Italia

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.558,00 pari a 693,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Fonte di informazione: Baldocchi Immobiliare c/o casa.it

Descrizione: Appartamento di 116 mq in palazzina di 5 unità ristrutturata nel 2021 : ingresso, sala, cucina abitabile, 3 camere, 2 bagni, garage di 21 mq ed una cantina di 9 mq, al piano interrato, pannelli fotovoltaici, infissi di ultima generazione.

Indirizzo: Fano zona Poderino-Trave

Superfici principali e secondarie: 142

Superfici accessorie:

Prezzo: 275.000,00 pari a 1.936,62 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Dove Casa c/o Immobiliare.it

Descrizione: porzione di bifamiliare indipendente e ristrutturata disposta su due piani composta da ingresso-soggiorno, disimpegno con ripostiglio sottoscala, cucina abitabile con camino, bagno al piano primo, due camere matrimoniali, garage e scoperto.

Indirizzo: Fano zona Poderino-Trave

Superfici principali e secondarie: 151

Superfici accessorie: 30

Prezzo: 330.000,00 pari a 1.823,20 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Il Casolare c/o Immobiliare.it

Descrizione: casa di fila di testa su due livelli da ristrutturare composta da un locale commerciale di circa 60 mq, magazzini sul retro, garage e posto auto scoperto. Al primo piano appartamento con terrazzi, composto da soggiorno, cucina, due camere e un bagno.

Indirizzo: Fano via Fanella zona Poderino-Trave

Superfici principali e secondarie: 246

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 975,61 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Dove Casa c/o Immobiliare.it

Descrizione: villetta bifamiliare da ristrutturare disposta su due livelli composta al piano primo rialzato da: ingresso con balcone, ampio soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, bagno; al piano inferiore fuori terra taverna, servizi e scoperto

Indirizzo: Fano zona Poderino-Trave

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie: 87

Prezzo: 340.000,00 pari a 1.588,79 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Pesaro Case c/o Immobiliare.it

Descrizione: villetta unifamiliare ristrutturata composta al piano terra da ingresso, salone, cucina abitabile, bagno; al primo piano 3 camere da letto, bagno, ripostiglio; al piano interrato taverna, garage e scoperto esclusivo.

Indirizzo: Fano zona Poderino-Trave

Superfici principali e secondarie: 198

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 470.000,00 pari a 2.373,74 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è tenuto conto in particolar modo delle quotazioni della F.I.A.I.P., del Borsino Immobiliare, dell'O.M.I. e delle osservazioni di mercato, estrapolando i valori al metro quadro dalle vendite "a corpo".

Le quotazioni della F.I.A.I.P. (prezzi riferiti a tipologie medie di 100mq) sono:

- per abitazioni in zona Poderino/Fanfani - nuovo/ristrutturato vanno da 2.600,00 a 3.500,00 €/mq
- per abitazioni in zona Poderino/Fanfani - in buono stato/abitabile vanno da 1.700,00 a 2.500,00 €/mq
- per abitazioni in zona Poderino/Fanfani - da ristrutturare vanno da 650,00 a 900,00 €/mq

Le quotazioni del BORSINO IMMOBILIARE sono:

- per abitazioni in stabili di prima fascia vanno da 1.797,00 €/mq a 2.426,00 € mq
- per abitazioni in stabili di fascia media vanno da 1.527,00 €/mq a 2.059,00 € mq
- per abitazioni in stabili di seconda fascia vanno da 1.366,00 €/mq a 1.582,00 € mq
- per ville e villini vanno da 2.233,00 €/mq a 3.644,00 € mq

Le quotazioni O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare) fornite dall'Agenzia del Territorio sono:

- per abitazioni civili (stato conservativo normale) in zona centrale fuori le mura vanno da 1.550,00 a 1.950,00 €/mq
- per abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale) in zona centrale fuori le mura vanno da 1.250,00 a 1.550,00 €/mq
- per ville e villini (stato conservativo normale) in zona centrale fuori le mura vanno da 2.400,00 €/mq a 3.600,00 € mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,60 x 2.100,00 = **328.860,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 328.860,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 328.860,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni viene utilizzato come metodo di stima il metodo sintetico-comparativo, che si esplica attraverso indagini di mercato finalizzate alla ricerca di prezzi di vendita di immobili simili recentemente negoziati. Pertanto, fatte le dovute comparazioni con immobili dalle analoghe caratteristiche intrinseche (epoca di costruzione, destinazione, ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, rifiniture, servizi etc.) ed estrinseche (posizione, viabilità, distanza dal centro, etc.), tenuto conto delle peculiarità tipologico-costruttive dell'edificio e visti i prezzi di mercato praticati nella zona, ai beni in esame si assegna un prezzo di mercato per metro quadro di superficie commerciale/convenzionale, che viene determinata moltiplicando le superfici reali, calcolate al lordo delle murature perimetrali (per metà quelle a confine) ed interne come d'uso, per i coefficienti di ragguaglio riferiti alla destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, agenzie: Quattromura, Attika, Azimut, Spazio 2001, Simplex Domus, Baldocchi, Dove Casa, Il Casolare, Tempocasa, Tecnorete, Rock Agent, Riverland, Adhoc, Sfera, ReMax, osservatori del mercato immobiliare F.I.A.I.P. ( Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali ) ; IL BORSINO IMMOBILIARE; O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), ed inoltre: Immobiliare.it , casa.it, idealista.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	261,00	0,00	548.100,00	548.100,00
B	appartamento	156,60	0,00	328.860,00	328.860,00
				<b>876.960,00 €</b>	<b>876.960,00 €</b>

Riduzione del <b>3%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 26.308,80</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 3.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 847.651,20</b>

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

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:	<b>€. 42.382,56</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 268,64</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 805.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2024

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a FANO Via Nazario Sauro 134, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento in oggetto (sub.3) fa parte di una casa a schiera bifamiliare in zona portuale risalente ai primi del 900', che ha subito una ristrutturazione nel 1994. Presenta due piani fuori terra con ingresso e ripostiglio in comune; il piano terra con piccolo scoperto esclusivo sul retro e ripostiglio esterno costituisce il subalterno 3, attualmente affittato con regolare contratto d'affitto, mentre il piano primo e sottotetto formano il subalterno 4, abitato dalla famiglia di uno degli esecutati.

Trattasi di edificio con facciata lato strada in muratura (non ristrutturata), prospetto sul retro intonato e tinteggiato chiaro, struttura in calcestruzzo armato e tetto in legno lamellare a vista e putrelle in acciaio. Le persiane sono in legno tinteggiato verde e gli infissi in legno tinteggiato bianco.

Il subalterno n.3 a piano terra è costituito da un salotto con cucina open space, uno stretto corridoio che conduce alle due camere, una matrimoniale ed una singola, un bagno cieco con doccia. I pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato chiaro, quadrate e posate a 45 gradi, ad eccezione del bagno in cui sono state posate piastrelle quadrate più piccole, sia a pavimento che sulle pareti ad altezza uomo. Le porte interne sono in legno tinteggiato avorio come le pareti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 142 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n. 134, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1994.

**B** appartamento a FANO Via Nazario Sauro 134, della superficie commerciale di **87,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento in oggetto (sub.4) fa parte di una casa a schiera bifamiliare in zona portuale risalente ai primi del 900', che ha subito una ristrutturazione nel 1994. Presenta due piani fuori terra con ingresso e ripostiglio in comune; il piano terra con piccolo scoperto esclusivo sul retro e ripostiglio esterno costituisce il subalterno 3, attualmente affittato con regolare contratto d'affitto, mentre il piano primo e sottotetto formano il subalterno 4, abitato dalla famiglia di uno degli esecutati.

Trattasi di edificio con facciata lato strada in muratura (non ristrutturata), prospetto sul retro intonato e tinteggiato chiaro, struttura in calcestruzzo armato e tetto in legno lamellare a vista e putrelle in acciaio. Le persiane sono in legno tinteggiato verde e gli infissi in legno tinteggiato bianco.

Il subalterno n. 4 al piano primo è formato da un open space salotto/sala da pranzo/cucina che si affaccia su un terrazzo esterno, un bagno cieco con vasca e due camere, di cui una matrimoniale ed una singola. Salendo tramite scale in legno al secondo piano soppalcato troviamo un salotto ed una cameretta. Da entrambi i piani sono visibili le travi in legno lamellare della copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 m - 3,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 142 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n. 134, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1994.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>152,80 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>€. 370.751,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 352.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/02/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo L1 (4+4), stipulato il 01/01/2024, con scadenza il 31/12/2027, registrato il 15/01/2024 a Fano ai nn. TQH24T000104000JJ ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 6.600,00 (€ 550,00 al mese).

Il contratto d'affitto è riferito al solo subalterno 3 a piano terra. L'appartamento al piano primo (sub.4) è occupato dalla moglie di uno degli esecutati con due figli, di cui uno minorenne.

Per quanto riguarda la rispondenza del canone d'affitto del sub.3 (due camere) al valore di mercato al momento del pignoramento, possiamo tenere in considerazione i valori delle locazioni mensili riportati dalla F.I.A.I.P. ( Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) per le abitazioni in zona Sassonia:

- Appartamento con una camera: da € 400 a € 500 al mese;
- Appartamento con due camere: da € 500 a € 600 al mese;
- Appartamento con tre camere: da € 600 a € 700 al mese.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, che risale ad

un atto di acquisto derivativo ed originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In detta certificazione sono indicati i dati catastali e storici degli immobili pignorati.

Il creditore precedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati, che sono stati acquisiti dal C.T.U. ed allegati alla presente perizia.

#### **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**, stipulata il 29/04/2016 a firma di notaio Dario Colangeli ai nn. rep. 4240/racc. 3628 di repertorio, iscritta il 04/05/2016 a Pesaro ai nn. 859, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di un mutuo condizionato di € 660.000,00.

Importo ipoteca: 1.188.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Fano NCEU foglio 25, particella 680 sub. 2 e 3 e foglio 27, particella 142 sub. 3 e 4.

A margine di quest'atto risulta le seguente Annotazione R.P. N. 1111 del 14.06.2016 (Erogazione a saldo).

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/10/2024 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 2118 di repertorio, trascritta il 24/10/2024 a Pesaro ai nn. R.P.9300/ R.G. 13093, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di precetto.

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Fano NCEU foglio 25, particella 680 sub. 2 e 3 e foglio 27, particella 142 sub. 3 e 4

*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:

Si precisa che la vendita immobiliare, nel caso in esame, non è soggetta ad I.V.A. (art. 10 D.P.R.

633/1972).

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 totale, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/2015), registrato il 06/04/2016 a Fano ai nn. 315/9990/16, trascritto il 15/09/2016 a Pesaro ai nn. 6275.

Atto di accettazione tacita di eredità a rogito del notaio Dario Colangeli di Fano in data 29 aprile 2016, rep. n. 4240, racc. n. 3628, trascritto il 04 maggio 2016 al n. 2752 Reg. Part.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 04/11/1987 fino al 08/08/2014), con atto stipulato il 04/11/1987 a firma di notaio Enrico Marchionni di Gabicce Mare ai nn. 630 di repertorio, trascritto il 04/12/1987 a Pesaro ai nn. 5892 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 totale, in forza di denuncia di successione (dal 08/08/2014 fino al 09/12/2015), registrato il 30/06/2015 a Fano ai nn. 583/9990/15, trascritto il 20/10/2015 a Pesaro ai nn. 6610 R.P..

Atto di accettazione tacita di eredità a rogito del notaio Dario Colangeli di Fano in data 29 aprile 2016, rep. n. 4240, racc. n. 3628, trascritto il 04 maggio 2016 al n. 2752 Reg. Part.

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

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

Concessione onerosa N. **1436/1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di fabbricato, presentata il 06/10/1993 con il n. 037512/1993 di protocollo, rilasciata il 22/02/1994 con il n. 1436/1993 di protocollo

Concessione onerosa N. **1265/1994**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato - variante alla C.E. 1436/93, presentata il 27/09/1994 con il n. 037938/1994 di protocollo, rilasciata il 10/11/1994 con il n. 1265/1994 di protocollo, agibilità del 01/08/1995 con il n. 244/1995 di protocollo.

Il progetto strutturale è stato depositato all'Ufficio Opere Pubbliche Sezione Antisismica della Regione Marche il 17/11/1994 al n. 629/94 EML ed il certificato a strutture ultimate è stato depositato il 15/11/1994. Sono stati realizzati cordoli antisismici perimetrali di copertura, nuovi setti murari trasversali di miglioramento in cemento armato, collegamenti al piano di imposta delle fondazioni con cordoli armati all'interno dei muri perimetrali collegati con code di rondine ai muri stessi e con il pavimento armato. Inoltre è stata realizzata una nuova scala in cemento armato e un nuovo solaio di sottotetto in legno.

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n° 34 del 19/02/2009, l'immobile ricade in zona B1.1 Residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali. Norme

tecniche di attuazione ed indici: Le zone B1 sono le zone residenziali di completamento che risultano oramai saturate dall'edificazione esistente e che - inoltre - presentano valori storico - architettonici e/o ambientali in relazione ad un processo storico - costruttivo consolidato della città e/o alla loro ubicazione geografica. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati. UF=0,50mq/mq Utilizzazione fondiaria HMAX=8,50ml Altezza massima degli edifici IPE=0,20mq/mq Indice di permeabilità Le tipologie di intervento consentite sono: restauro e risanamento conservativo ristrutturazione edilizia sopraelevazione La progettazione dovrà essere sempre sviluppata attraverso un particolare approfondimento sia di carattere architettonico che tipologico, nonché nell'uso dei materiali, in relazione al contesto di riferimento e alle finalità di recupero e/o reinserimento dei suoi valori; \* L'area di sedime degli edifici esistenti deve sostanzialmente rimanere immutata, salvaguardando i giardini privati esistenti; Negli interventi su edifici con impianto antecedente al 1950 - con le caratteristiche di cui al comma 1 - sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con l'esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, che non comporti modifiche sostanziali dei prospetti.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel soppalco a piano secondo (sub.4) sono stati realizzati due divisori per ospitare l'armadio della cameretta, non riportati nella planimetria depositata in Comune. (normativa di riferimento: L. 28/02/1985 n.47 e successive)

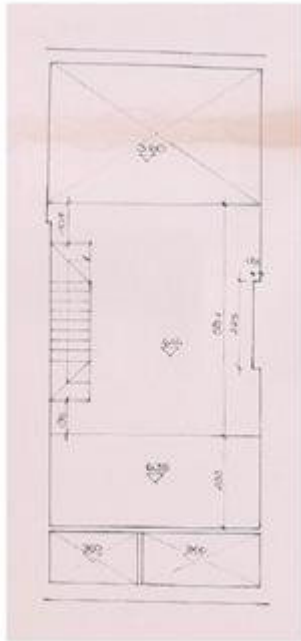
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variante non sostanziale da depositare al SUE

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

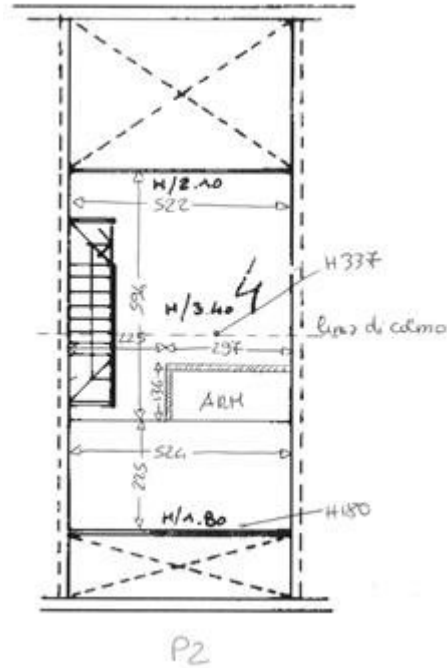
Costi di regolarizzazione:

- Variante non sostanziale da depositare al SUE: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi



sub4\_sottotetto\_autorizzato



sub4\_sottotetto\_rilievo

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel soppalco a piano secondo (sub.4) sono stati realizzati due divisori per ospitare l'armadio della cameretta, non riportati nella planimetria catastale. (normativa di riferimento: L. 27/02/1985 n.52 e successive)

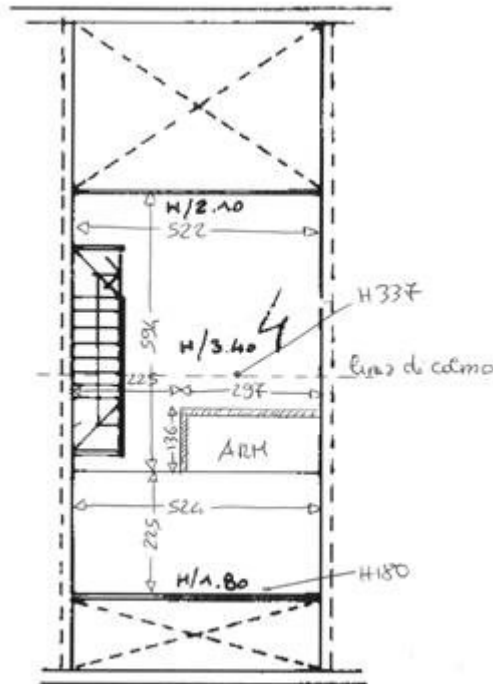
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Docfa di aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa di aggiornamento catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi



P2

sub4\_lotto3\_rilievo

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG Piano Regolatore Generale)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. n.37 del 22.01.2008)

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

Gli impianti tecnologici sono stati realizzati in data anteriore all'entrata in vigore del D.M. n.37 del 22.01.2008 e sono quindi carenti delle certificazioni di conformità alla legislazione vigente. Sono state depositate in Comune tutte le certificazioni di conformità alla legge n.46 del 5 marzo 1990 degli impianti termico, adduzione gas, idrico e scarichi, elettrico.

BENI IN FANO VIA NAZARIO SAURO 134

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FANO Via Nazario Sauro 134, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento in oggetto (sub.3) fa parte di una casa a schiera bifamiliare in zona portuale risalente ai primi del 900', che ha subito una ristrutturazione nel 1994. Presenta due piani fuori terra con ingresso e ripostiglio in comune; il piano terra con piccolo scoperto esclusivo sul retro e ripostiglio esterno costituisce il subalterno 3, attualmente affittato con regolare contratto d'affitto, mentre il piano primo e sottotetto formano il subalterno 4, abitato dalla famiglia di uno degli esecutati.

Trattasi di edificio con facciata lato strada in muratura (non ristrutturata), prospetto sul retro intonacato e tinteggiato chiaro, struttura in calcestruzzo armato e tetto in legno lamellare a vista e putrelle in acciaio. Le persiane sono in legno tinteggiato verde e gli infissi in legno tinteggiato bianco.

Il subalterno n.3 a piano terra è costituito da un salotto con cucina open space, uno stretto corridoio che conduce alle due camere, una matrimoniale ed una singola, un bagno cieco con doccia. I pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato chiaro, quadrate e posate a 45 gradi, ad eccezione del bagno in cui sono state posate piastrelle quadrate più piccole, sia a pavimento che sulle pareti ad altezza uomo. Le porte interne sono in legno tinteggiato avorio come le pareti.

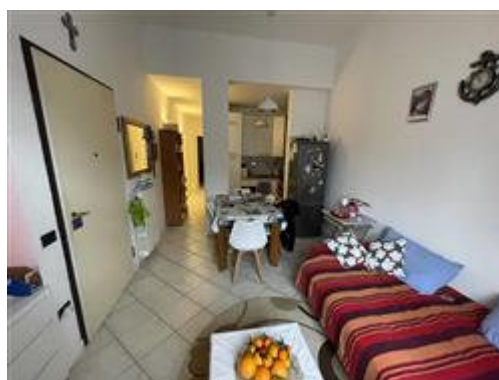
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 142 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n. 134, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1994.



*Prospetto lato strada*



*Salotto piano terra*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



vista aerea dell'immobile



vista aerea della posizione

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- biblioteca
- musei
- teatro
- spazi verde
- verde attrezzato
- parco giochi
- stadio
- campo da calcio
- campo da tennis
- centro sportivo
- palestra
- palazzetto dello sport
- piscina
- ospedale
- farmacie
- negozi al dettaglio
- supermercato
- centro commerciale
- cinema
- municipio

- ottimo ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 48 km
- autostrada distante 5,5 km
- ferrovia distante 2 km
- autobus distante 250 m

- nella media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:

- nella media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[280,83 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

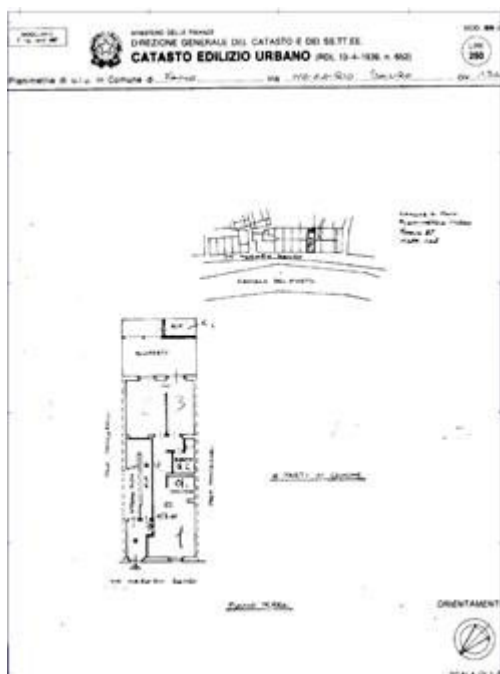
Certificazione APE N. 20250206-041013-53669 registrata in data 06/02/2025

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	62,00	x	100 %	=	62,00
Ripostiglio	4,00	x	25 %	=	1,00
Scoperto	20,00	x	10 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>86,00</b>				<b>65,00</b>



Planimetria sub.3

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Tempocasa c/o Immobiliare.it

Descrizione: Terracielo da ristrutturare zona porto: al piano terra zona giorno composta da sala da pranzo, cucina abitabile, sottoscala, bagno con doccia. Al piano superiore zona notte composta da due camere matrimoniali, un ripostiglio ed un bagno.

Indirizzo: Fano via della Marina, zona Sassonia

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Tecnorete c/o Immobiliare.it

Descrizione: In zona porto, casa di fila disposta su due livelli. Ingresso indipendente, zona giorno e cucina con uscita sullo scoperto esclusivo di 24 metri quadri. Al primo piano tre camere da letto con bagno finestrato con vasca.

Indirizzo: Fano via Nazario Sauro, zona Sassonia

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 2.150,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare RockAgent c/o Immobiliare.it

Descrizione: appartamento al piano primo da ristrutturare con possibilità di installare un soppalco. Composto da sala da pranzo, due camere, soggiorno, cucinotto, bagno, balcone sul fronte e terrazzo sul retro.

Indirizzo: Fano viale I maggio zona Lido

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.478,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Quattromura c/o Immobiliare.it

Descrizione: casa a schiera di testa con giardino su due livelli di circa 117 da sistemare internamente, composta al piano terra da entrata, cucina abitabile, soggiorno e ripostiglio. Al primo piano due camere da letto matrimoniali, bagno e un balcone.

Indirizzo: Fano via IV Novembre zona San Cristoforo

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 189.000,00 pari a 1.512,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Adhoc c/o Immobiliare.it

Descrizione: In zona porto, terratetto plurifamiliare su tre livelli. Ampio soggiorno a piano terra, al piano primo cucina abitabile, camera matrimoniale, bagno finestrato con doccia. Al piano secondo camera singola e matrimoniale con terrazzino

Indirizzo: Fano via Nazario Sauro, zona Sassonia

Superfici principali e secondarie: 126

Superfici accessorie:

Prezzo: 205.000,00 pari a 1.626,98 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è tenuto conto in particolar modo delle quotazioni della F.I.A.I.P., del Borsino Immobiliare, dell'O.M.I. e delle osservazioni di mercato, estrapolando i valori al metro quadro dalle vendite "a corpo".

Le quotazioni della F.I.A.I.P. (prezzi riferiti a tipologie medie di 100mq) sono:

- per abitazioni in zona Sassonia - nuovo/ristrutturato vanno da 2.700,00 a 3.600,00 €/mq
- per abitazioni in zona Sassonia - in buono stato/abitabile vanno da 1.700,00 a 2.800,00 €/mq
- per abitazioni in zona Sassonia - da ristrutturare vanno da 750,00 a 950,00 €/mq

Le quotazioni del BORSINO IMMOBILIARE sono:

- per abitazioni in stabili di prima fascia vanno da 1.908,00 €/mq a 2.851,00 € mq
- per abitazioni in stabili di fascia media vanno da 1.667,00 €/mq a 2.491,00 € mq
- per abitazioni in stabili di seconda fascia vanno da 1.457,00 €/mq a 1.874,00 € mq
- per ville e villini vanno da 2.181,00 €/mq a 3.409,00 € mq

Le quotazioni O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare) fornite dall'Agenzia del Territorio sono:

- per abitazioni civili (stato conservativo normale) in zona semicentrale vanno da 1.650,00 a 2.200,00 €/mq
- per abitazioni civili (stato conservativo ottimo) in zona semicentrale vanno da 2.100,00 a 2.850,00 €/mq
- per abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale) in zona semicentrale vanno da 1.250,00 a 1.500,00 €/mq
- per ville e villini (stato conservativo normale) in zona semicentrale vanno da 2.050,00 €/mq a 3.000,00 € mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 2.400,00 = **156.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 156.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 156.000,00**

BENI IN FANO VIA NAZARIO SAURO 134

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a FANO Via Nazario Sauro 134, della superficie commerciale di **87,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento in oggetto (sub.4) fa parte di una casa a schiera bifamiliare in zona portuale risalente ai primi del 900', che ha subito una ristrutturazione nel 1994. Presenta due piani fuori terra con ingresso e ripostiglio in comune; il piano terra con piccolo scoperto esclusivo sul retro e ripostiglio esterno costituisce il subalterno 3, attualmente affittato con regolare contratto d'affitto, mentre il piano primo e sottotetto formano il subalterno 4, abitato dalla famiglia di uno degli esecutati.

Trattasi di edificio con facciata lato strada in muratura (non ristrutturata), prospetto sul retro intonacato e tinteggiato chiaro, struttura in calcestruzzo armato e tetto in legno lamellare a vista e putrelle in acciaio. Le persiane sono in legno tinteggiato verde e gli infissi in legno tinteggiato bianco.

Il subalterno n. 4 al piano primo è formato da un open space salotto/sala da pranzo/cucina che si affaccia su un terrazzo esterno, un bagno cieco con vasca e due camere, di cui una matrimoniale ed una singola. Salendo tramite scale in legno al secondo piano soppalcato troviamo un salotto ed una cameretta. Da entrambi i piani sono visibili le travi in legno lamellare della copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70 m - 3,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 142 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n. 134, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1994.



*Soppalco piano secondo*



*Cucina piano primo*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



vista aerea dell'immobile



vista aerea della posizione

SERVIZI

asilo nido	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 48 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 250 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[200,31 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

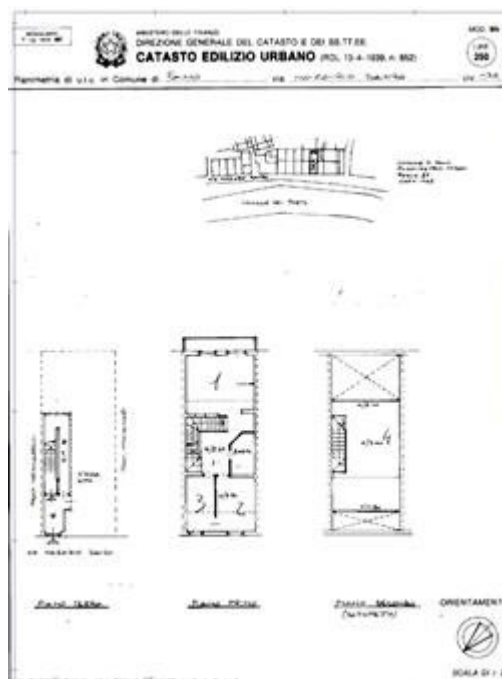
Certificazione APE N. 20250205-041013-53598 registrata in data 05/02/2025

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P.1	66,00	x	100 %	=	66,00
Balcone P.1	6,00	x	30 %	=	1,80
Sottotetto P.2	40,00	x	50 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>112,00</b>				<b>87,80</b>



Planimetria sub.4

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Tempocasa c/o Immobiliare.it

Descrizione: Terracielo da ristrutturare zona porto: al piano terra zona giorno composta da sala da pranzo, cucina abitabile, sottoscala, bagno con doccia. Al piano superiore zona notte composta da due camere matrimoniali, un ripostiglio ed un bagno.

Indirizzo: Fano via della Marina, zona Sassonia

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Tecnorete c/o Immobiliare.it

Descrizione: In zona porto, casa di fila disposta su due livelli. Ingresso indipendente, zona giorno e cucina con uscita sullo scoperto esclusivo di 24 metri quadri. Al primo piano tre camere da letto con bagno finestrato con vasca.

Indirizzo: Fano via Nazario Sauro, zona Sassonia

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 2.150,54 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare RockAgent c/o Immobiliare.it

Descrizione: appartamento al piano primo da ristrutturare con possibilità di installare un soppalco. Composto da sala da pranzo, due camere, soggiorno, cucinotto, bagno, balcone sul fronte e terrazzo sul retro.

Indirizzo: Fano viale I maggio zona Lido

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.478,26 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Quattromura c/o Immobiliare.it

Descrizione: casa a schiera di testa con giardino su due livelli di circa 117 da sistemare internamente, composta al piano terra da entrata, cucina abitabile, soggiorno e ripostiglio. Al primo piano due camere da letto matrimoniali, bagno e un balcone.

Indirizzo: Fano via IV Novembre zona San Cristoforo

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 189.000,00 pari a 1.512,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/01/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare Adhoc c/o Immobiliare.it

Descrizione: In zona porto, terratetto plurifamiliare su tre livelli. Ampio soggiorno a piano terra, al piano primo cucina abitabile, camera matrimoniale, bagno finestrato con doccia. Al piano secondo camera singola e matrimoniale con terrazzino

Indirizzo: Fano via Nazario Sauro, zona Sassonia

Superfici principali e secondarie: 126

Superfici accessorie:

Prezzo: 205.000,00 pari a 1.626,98 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è tenuto conto in particolar modo delle quotazioni della F.I.A.I.P., del Borsino Immobiliare, dell'O.M.I. e delle osservazioni di mercato, estrapolando i valori al metro quadro dalle vendite "a corpo".

Le quotazioni della F.I.A.I.P. (prezzi riferiti a tipologie medie di 100mq) sono:

- per abitazioni in zona Sassonia - nuovo/ristrutturato vanno da 2.700,00 a 3.600,00 €/mq
- per abitazioni in zona Sassonia - in buono stato/abitabile vanno da 1.700,00 a 2.800,00 €/mq
- per abitazioni in zona Sassonia - da ristrutturare vanno da 750,00 a 950,00 €/mq

Le quotazioni del BORSINO IMMOBILIARE sono:

- per abitazioni in stabili di prima fascia vanno da 1.908,00 €/mq a 2.851,00 € mq
- per abitazioni in stabili di fascia media vanno da 1.667,00 €/mq a 2.491,00 € mq
- per abitazioni in stabili di seconda fascia vanno da 1.457,00 €/mq a 1.874,00 € mq
- per ville e villini vanno da 2.181,00 €/mq a 3.409,00 € mq

Le quotazioni O.M.I (Osservatorio Mercato Immobiliare) fornite dall'Agenzia del Territorio sono:

- per abitazioni civili (stato conservativo normale) in zona centrale/mare vanno da 1.600,00 a 2.300,00 €/mq
- per abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale) in zona centrale/mare vanno da 1.500,00 a 1.650,00 €/mq
- per ville e villini (stato conservativo normale) in zona centrale/mare vanno da 2.700,00 €/mq a 3.900,00 € mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,80 x 2.600,00 = **228.280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 228.280,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 228.280,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni viene utilizzato come metodo di stima il metodo sintetico-comparativo, che si esplica attraverso indagini di mercato finalizzate alla ricerca di prezzi di vendita di immobili simili recentemente negoziati. Pertanto, fatte le dovute comparazioni con immobili dalle analoghe caratteristiche intrinseche (epoca di costruzione, destinazione, ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, rifiniture, servizi etc.) ed estrinseche (posizione, viabilità, distanza dal centro, etc.), tenuto conto delle peculiarità tipologico-costruttive dell'edificio e visti i prezzi di mercato praticati nella zona, ai beni in esame si assegna un prezzo di mercato per metro quadro di superficie commerciale/convenzionale, che viene determinata moltiplicando le superfici reali, calcolate al lordo delle murature perimetrali (per metà quelle a confine) ed interne come d'uso, per i coefficienti di ragguaglio riferiti alla destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, agenzie: Quattromura, Attika, Azimut, Spazio 2001, Simplex Domus, Baldocchi, Dove Casa, Il Casolare, Tempocasa, Tecnorete, Rock Agent, Riverland, Adhoc, Sfera, ReMax, osservatori del mercato immobiliare F.I.A.I.P. ( Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali ) ; IL BORSINO IMMOBILIARE; O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio), ed inoltre: Immobiliare.it , casa.it, idealista.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,00	0,00	156.000,00	156.000,00
B	appartamento	87,80	0,00	228.280,00	228.280,00
				<b>384.280,00 €</b>	<b>384.280,00 €</b>

Riduzione del <b>3%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 11.528,40</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 370.751,60</b>

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

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:	<b>€. 18.537,58</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 214,02</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 352.000,00</b>

data 14/02/2025

il tecnico incaricato  
ING. MONIA ZACCHILLI