

■ **Data della valutazione**

venerdì 28/11/2025

■ **Data del rapporto**

venerdì 28/11/2025

# Perizia di stima

■ **Numero della pratica**

A98/2024

■ **Richiedente valutazione**

Tribunale di Pesaro

■ **Valutatore**

Geom. Stefano Brunori



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Oggetto**

Procedura da sovraindebitamento - [REDACTED].

Lotto - 1 - Appartamento al piano primo con accessorio indiretto (ripostiglio) al piano terra. Via Sirolo n°3/B.

Lotto - 2 - Accessorio indiretto (ripostiglio) con scoperto esclusivo al piano S1. Via Arcevia snc.

■ **Valore**

141.318,18 € Diconsi Euro centoquarantaunomilatrecentodiciottovirgoladiciotto

## COMPENDIO IMMOBILIARE

### ■ Lotto 01 - Lotto 1

| 1                      | Appartamento - 1 vano (monocale o monovano) Via Sirolo, 3/B- 61032 - FANO (PU) |                                                                                     |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Classificazione        | Appartamento - 1 vano (monocale o monovano)                                    |  |
| Comune                 | FANO                                                                           |                                                                                     |
| Indirizzo              | Via Sirolo, 3/B                                                                |                                                                                     |
| Proprietà              | In condominio con altre unità.                                                 |                                                                                     |
| Utilizzo               | In proprietà                                                                   |                                                                                     |
| Dati catastali         | Fg. 53 Part. 341 Sub. 5<br>Fg. 53 Part. 341 Sub. 22                            |                                                                                     |
| Superficie (m²)        | 82,27                                                                          |                                                                                     |
| Valore unitario (€/m²) | 1.593,58                                                                       |                                                                                     |
| Valore di mercato (€)  | 131.103,64                                                                     |                                                                                     |

### ■ Lotto 02 - Lotto 2

| 1                      | Magazzino Via Arcevia snc - 61032 - FANO (PU) |                                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Classificazione        | Magazzino                                     |  |
| Comune                 | FANO                                          |                                                                                       |
| Indirizzo              | Via Arcevia, snc                              |                                                                                       |
| Proprietà              | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) |                                                                                       |
| Utilizzo               | In proprietà                                  |                                                                                       |
| Dati catastali         | Fg. 53 Part. 341 Sub. 20                      |                                                                                       |
| Superficie (m²)        | 45,62                                         |                                                                                       |
| Valore unitario (€/m²) | 223,90                                        |                                                                                       |
| Valore di mercato (€)  | 10.214,54                                     |                                                                                       |

## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano), sito in Via Sirolo, 3/B - FANO (PU), MARCHE, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via Sirolo, 3/B-61032 - FANO (PU)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 28/11/2025.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di FANO Comune Catastale di FANO

Catasto Fabbricati

Fg. 53 Part. 341 Sub. 5 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 3, 3.50 vani, Rendita 207,87 €

Fg. 53 Part. 341 Sub. 22 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 2, 15.32 m<sup>2</sup>, Rendita 47,10 €

2 Per l'immobile classificato come Magazzino, sito in Via Arcevia, snc - FANO (PU), MARCHE, (Subject) di seguito denominato "Magazzino Via Arcevia snc - 61032 - FANO (PU)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 11/05/2023.

#### Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di FANO Comune Catastale di FANO

Catasto Fabbricati

Fg. 53 Part. 341 Sub. 20 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 2, 19.60 m<sup>2</sup>, Rendita 66,73 €

## PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

### NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

## MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

### SOGGETTI

| Ruolo                   | Descrizione                         |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Valutatore              | Geom. Stefano Brunori<br>[Redacted] |
| Proprietario            | [Redacted]                          |
| Proprietario            | [Redacted]                          |
| Richiedente valutazione | [Redacted] Tribunale di Pesaro      |

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### ■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Valore di mercato</b>           | [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Procedimento</b>                | <b>Descrizione</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Costi non conformità               | Costi dovuti alle non conformità<br>Costi non conformità<br>Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Stima a Market Comparison Approach | Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach<br><br>Market Comparison Approach<br>Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. |

## LOTTI

| Numero Lotto | Descrizione - Motivazione                                                        |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 01           | Lotto 1                                                                          |
| N.           | Denominazione immobile oggetto di stima                                          |
| 1            | Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via Sirolo, 3/B- 61032 - FANO (PU) |

| Numero Lotto | Descrizione - Motivazione                     |
|--------------|-----------------------------------------------|
| 02           | Lotto 2                                       |
| N.           | Denominazione immobile oggetto di stima       |
| 1            | Magazzino Via Arcevia snc - 61032 - FANO (PU) |

## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 01-Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via Sirolo, 3/B- 61032 - FANO (PU)

#### Denominazione

|                         |                                                 |                             |            |
|-------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| <b>Data inserimento</b> | 21/02/2025                                      | <b>Data ultima modifica</b> | 15/12/2025 |
| <b>Codice</b>           | A98/2024                                        |                             |            |
| <b>Classificazione</b>  | Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano)   |                             |            |
| <b>Denominazione</b>    | Atto Notaio [REDACTED]                          |                             |            |
| <b>Destinazione</b>     | Residenziale                                    |                             |            |
| <b>Proprietà</b>        | In condominio con altre unità.                  |                             |            |
| <b>Utilizzo</b>         | In proprietà                                    |                             |            |
| <b>Categoria</b>        | Seminuovo                                       |                             |            |
| <b>Superficie</b>       | 82,27 m² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL... |                             |            |



#### Ubicazione

Via Sirolo, 3/B -  
61032 FANO - (PU)

#### Descrizione principale

Immobile costituito da un appartamento al piano primo con zona giorno e al piano secondo- sottotetto con zona notte. Oltre un accessorio indiretto(deposito) ubicato al piano S1.

#### Parti comuni

L'appartamento principale (sub 5) ha accesso da una scala comune (sub 11) anche al sub 6. Il sub 22 è ubicato al piano S1 con accesso dal sub 24 (bene comune non censibile) corridoio comune anche al sub 25. Infine il sub 20 oltre al locale di deposito è formato anche da un ampio scoperto esclusivo con cui si collega a Via Arcevia.

#### Urbanistica e vincoli

L'immobile è inserito in zona B2.1, " Zone residenziali semistature a valle strada interquartieri" del Piano Regolatore Generale del Comune di Fano.

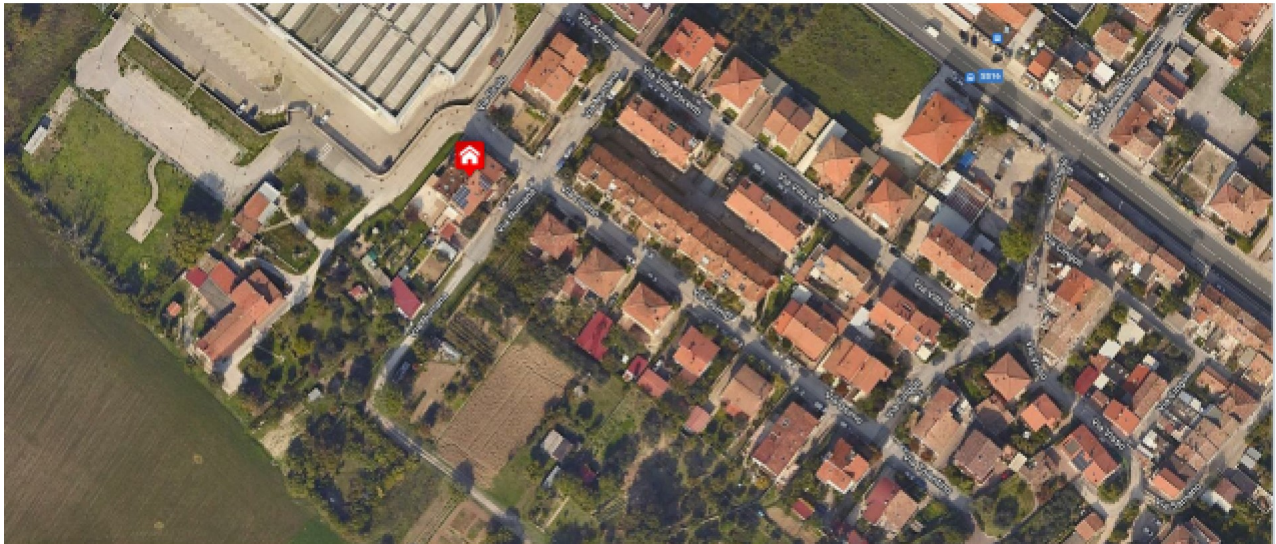
## GEOGRAFIA

**LOTTO 01-Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via Sirolo, 3/B- 61032 - FANO (PU)**

### Ubicazione

|                   |                  |                    |                 |
|-------------------|------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Regione</b>    | MARCHE           | <b>Provincia</b>   | PU              |
| <b>Comune</b>     | FANO             |                    |                 |
| <b>Zona</b>       |                  |                    |                 |
| <b>Indirizzo</b>  | Via Sirolo       |                    |                 |
| <b>Civico</b>     | 3/B              | <b>Cap</b>         | 61032           |
| <b>Latitudine</b> | 43° 49' 57,0108" | <b>Longitudine</b> | 13° 2' 24,4032" |

### Mappa



**CONSISTENZE SUPERFICIARIE****LOTTO 01-Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via Sirolo, 3/B- 61032 - FANO (PU)****Descrizione consistenza**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipo di consistenza</b> | <p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.</li><li>· Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.</li><li>· Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).</li></ul> <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;</li><li>· i pilastri/colonne interne;</li><li>· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);</li><li>· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;</li><li>· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;</li></ul> <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· le rampe d'accesso esterne non coperte;</li><li>· i balconi, terrazzi e simili;</li><li>· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;</li><li>· gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;</li><li>· le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</li></ul> |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Riassunto consistenza**

| <b>Metodo di misura</b>                          |  |                 |                                      |               |                                         |
|--------------------------------------------------|--|-----------------|--------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|
| <b>Caratteristica</b>                            |  | <b>Acronimo</b> | <b>Sup. Misurata (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Indice</b> | <b>Sup. Commerciale (m<sup>2</sup>)</b> |
| Superficie principale                            |  | S1              | 70,37                                | 1,00          | 70,37                                   |
| Superficie terrazze                              |  | SUZ             | 10,59                                | 0,40          | 4,24                                    |
| Superficie magazzini                             |  | SMA             | 15,32                                | 0,50          | 7,66                                    |
| <b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>         |  |                 | 96,28                                |               | 82,27                                   |
| <b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b> |  |                 |                                      |               | -                                       |

■ **Consistenza per il Piano Primo**

| Commento                | Sup. Misurata (m <sup>2</sup> ) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
|                         | 70,37                           | S1       | 1,00   | 70,37                       |
|                         | 10,59                           | SUZ      | 0,40   | 4,24                        |
| <b>Totale per piano</b> | 80,96                           |          |        | 74,61                       |

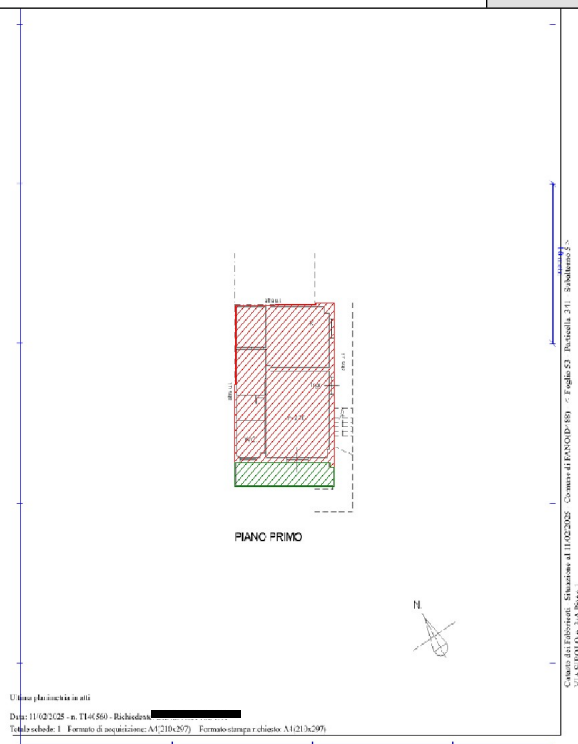
■ **Consistenza per il Piano Terra (corpo di fabbrica B)**

| Commento                | Sup. Misurata (m <sup>2</sup> ) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
|                         | 15,32                           | SMA      | 0,50   | 7,66                        |
| <b>Totale per piano</b> | 15,32                           |          |        | 7,66                        |



**A98/2024-Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via Sirolo, 3/B FANO-PU**

|                                |                                       |                     |         |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------|
| <b>Tipo di consistenza</b>     | Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) |                     |         |
| <b>Metodo di misura</b>        |                                       |                     |         |
| <b>Piano</b>                   | Piano Primo                           | <b>Scala</b>        | 1 : 500 |
| <b>Provenienza planimetria</b> |                                       | <b>N° Documento</b> | 1       |



**Planimetria**

**A98/2024-Appartamento - 1 vano (monocale o monovano) Via Sirolo, 3/B FANO-PU**

|                                                                                                                                                                                                                              |                                       |                     |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------|
| <b>Tipo di consistenza</b>                                                                                                                                                                                                   | Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) |                     |         |
| <b>Metodo di misura</b>                                                                                                                                                                                                      |                                       |                     |         |
| <b>Piano</b>                                                                                                                                                                                                                 | Piano Terra (corpo di fabbrica B)     | <b>Scala</b>        | 1 : 200 |
| <b>Provenienza planimetria</b>                                                                                                                                                                                               |                                       | <b>N° Documento</b> | 2       |
| <div>PIANO SOTTOSTRADA</div> <div></div> <div></div> |                                       |                     |         |

**CARATTERISTICHE****LOTTO 01-Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via Sirolo, 3/B- 61032 - FANO (PU)****■ Locazionali - Ubicazione**

| Caratteristica                              | Acronimo | Quantità | Unità di Misura                                 | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€) |
|---------------------------------------------|----------|----------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Morfologia della zona                       | MFO      | 3        | 1=montagna 2=collina<br>3=pianura 4=mare 5=lago | -                                         |
| Pericolosità sismica della zona             | PLS      | 3        | 1=molto alta 2=alta<br>3=bassa 4=molto bassa    | -                                         |
| Zona urbanizzata                            | ZUB      | 1        | 0=no 1=sì                                       | -                                         |
| Rete elettrica                              | ELE      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Rete telefonica                             | RTL      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Rete gas                                    | GAS      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Rete fognante                               | FGN      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Rete idrica                                 | IDR      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Rete teleriscaldamento                      | TRI      | 0        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Rete fibra ottica                           | FIB      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Prossimità a strade di grande comunicazione | VIA      | 3        | 1=min 2=med 3=max                               | -                                         |
| Prossimità ad autostrada                    | AUT      | 0        | 0=no 1=sì                                       | -                                         |
| Verde pubblico                              | VER      | 0        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Zone verdi di interesse culturale           | ZVR      | 0        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Asili nido e materne                        | SNI      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Scuole elementari                           | SEL      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Scuole medie                                | SME      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Scuole superiori di secondo grado           | SSU      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Università                                  | SUN      | 0        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Strutture amministrative (uffici pubblici)  | AMM      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Mercati settimanali                         | MER      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Pronto soccorso                             | SOS      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Farmacia                                    | FAR      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Servizi di assistenza sociale               | SAS      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Trasporti pubblici linee principali         | TPP      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Trasporti pubblici linee secondarie         | TPS      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Attività commerciali                        | ATC      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Strutture sportive                          | SRT      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Strutture ricreative                        | STR      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Stato di manutenzione prevalente            | SMP      | 2        | 1=min 2=med 3=max                               | -                                         |
| Ceto sociale                                | CTS      | 2        | 1=min 2=med 3=max                               | -                                         |

### ■ Fabbricato o Edificio

| Caratteristica                                | Acronimo | Quantità | Unità di Misura                                            | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€)                          |
|-----------------------------------------------|----------|----------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | SMF      | 5        | 1=scarso 2=mediocre<br>3=sufficiente 4=discreto<br>5=buono | da 2 a 5 = 10.000,00<br>da 3 a 5 = 7.000,00<br>da 4 a 5 = 4.000,00 |

### ■ Unità

| Caratteristica                               | Acronimo | Quantità | Unità di Misura                                            | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€)    |
|----------------------------------------------|----------|----------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | STM      | 3        | 1=scarso 2=mediocre<br>3=sufficiente 4=discreto<br>5=buono | da 2 a 3 = 30.000,00<br>da 3 a 4 = 20.000,00 |

### ■ Superficiarie

| Caratteristica         | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€) |
|------------------------|----------|----------|-----------------|-------------------------------------------|
| Superficie principale  | S1       | 70,4     | m²              | 1,00                                      |
| Superficie terrazze    | SUZ      | 10,6     | m²              | 0,40                                      |
| Superficie magazzini   | SMA      | 15,3     | m²              | 0,50                                      |
| Superficie commerciale | SUP      | 82,3     | m²              | 1,00                                      |

### ■ Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità   | Unità di Misura  | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€) |
|----------------|----------|------------|------------------|-------------------------------------------|
| Data           | DAT      | 28/11/2025 | giorno/mese/anno | -0,015                                    |

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Apartmento - 1 vano (monolocale o monovano) Via Sirolo, 3/B- 61032 - FANO (PU)**

■ **Denominazione**

|                        |                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Classificazione</b> | Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) |
| <b>Destinazione</b>    | Residenziale                                  |

■ **Localizzazione/Ubicazione**

|                            |      |                  |    |
|----------------------------|------|------------------|----|
| <b>Comune</b>              | FANO | <b>Provincia</b> | PU |
| <b>Località/Fraz./Zona</b> |      |                  |    |
| <b>Posizione</b>           |      |                  |    |

■ **Tipologia immobiliare**

|                          |                                |                         |           |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------|
| <b>Tipologia</b>         |                                | <b>Categoria</b>        | Seminuovo |
| <b>Proprietà</b>         | In condominio con altre unità. |                         |           |
| <b>Unità Immobiliare</b> |                                | <b>Dimensione unità</b> |           |

■ **Rapporti di posizione**

|                                                                                  |      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>            | 0,80 |
| <b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>   | 1,00 |
| <b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b> | 1,00 |

## DOCUMENTI

### **LOTTO 01-Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via Sirolo, 3/B- 61032 - FANO (PU)**

#### ■ **Elenco Planimetrie**

**N. 1 Immagine della pagina n.1 di PLN\_218403637\_1 del 11/02/2025**

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Primo

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

**N. 2 Immagine della pagina n.1 di PLN\_218403938\_1 del 11/02/2025**

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra (corpo di fabbrica B)

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

#### ■ **Elenco Planimetrie catastali**

**N. 3 PLN\_218403938\_1 del 13/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

**N. 4 PLN\_218403637\_1 del 13/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

#### ■ **Elenco Fotografie**

**N. 5 Scala esterna del 24/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 6 Scala interna del 24/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 7 Bagno del 24/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 8 Camera da letto del 24/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 9 Camera da letto del 24/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 10 Camera da letto del 24/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 11 Scala interna del 24/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 12 Ripostiglio del 24/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 13 Scala interna del 24/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 14 Cucina del 24/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 15 Bagno del 24/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 16 Sala del 24/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 17 Cucina - Zona giorno del 24/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ **Planimetrie catastali**

**N. 3 - PLN\_218403938\_1**

|                                                                                            |                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Data: 11/02/2025 - n. T142864 - Richiedente: [REDACTED]                                    |                                                      |
| <b>Agenzia del Territorio<br/>CATASTO FABBRICATI<br/>Ufficio Provinciale di<br/>Pesaro</b> | Dichiarazione protocollo n. PS0148432 del 23/03/2007 |
|                                                                                            | Planimetria di u.i.u. in Comune di Fano              |
|                                                                                            | Via Numana civ. SNC                                  |
| Identificativi Catastali:                                                                  | Compilata da:                                        |
| Sezione:                                                                                   | [REDACTED]                                           |
| Foglio: 53                                                                                 |                                                      |
| Particella: 341                                                                            |                                                      |
| Subalterno: 22                                                                             |                                                      |

|             |             |
|-------------|-------------|
| Scheda n. 1 | Scala 1:200 |
|-------------|-------------|

**PIANO SOTTOSTRADA**

DEPOSITO  
m.2.90



Ultima planimetria in atti

Data: 11/02/2025 - n. T142864 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/02/2025 - Comune di FANO(D489) - < Foglio 53 - Particella 341 - Subalterno 22 >  
VIA NUMANA n. SNC Piano S1

**N. 4 - PLN\_218403637\_1**

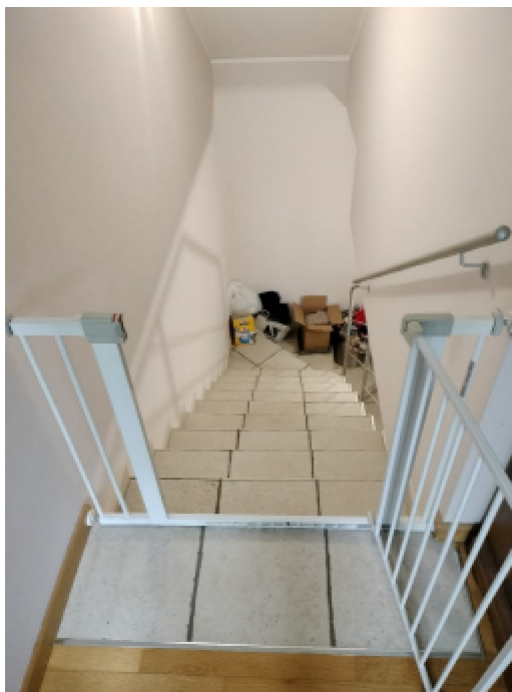
Data rapporto venerdì 28/11/2025

## ■ Fotografie

**N. 5 - Scala esterna**



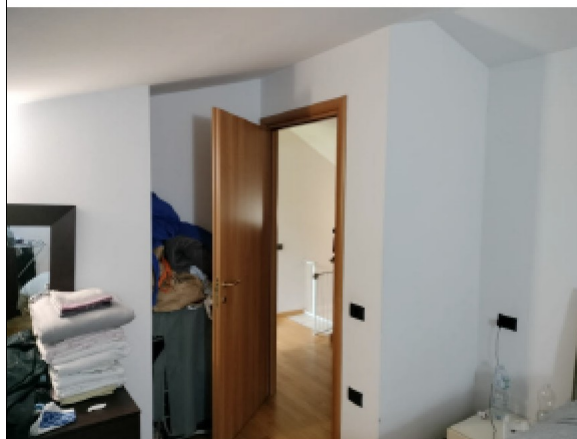
**N. 6 - Scala interna**



**N. 7 - Bagno**



**N. 8 - Camera da letto**



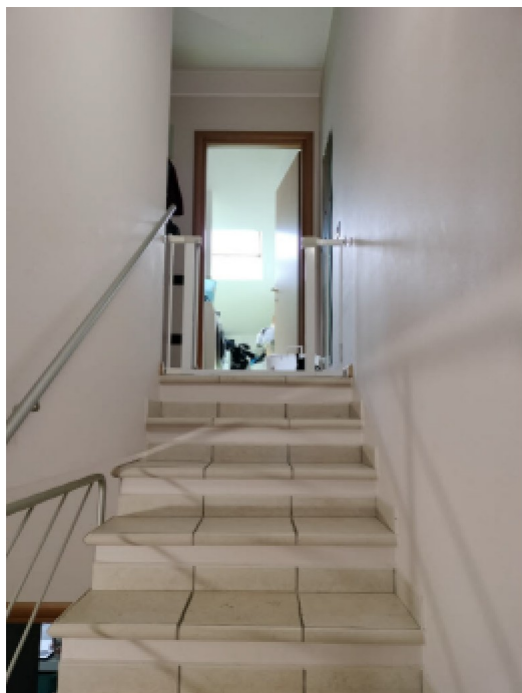
**N. 9 - Camera da letto**



**N. 10 - Camera da letto**



**N. 11 - Scala interna**



**N. 12 - Ripostiglio**



**N. 13 - Scala interna**



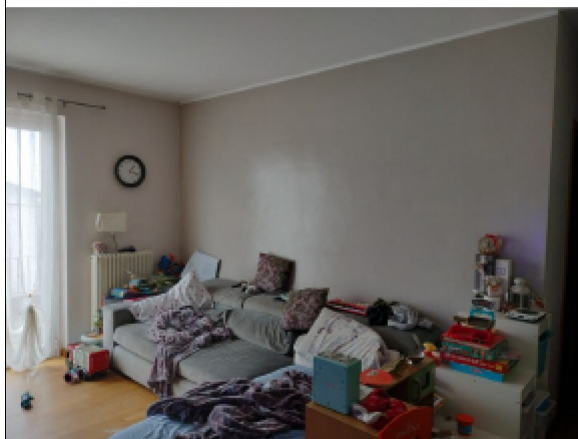
**N. 14 - Cucina**



**N. 15 - Bagno**



**N. 16 - Sala**



**N. 17 - Cucina - Zona giorno**



## CONSISTENZA CATASTALE

|                                 |      |                     |    |
|---------------------------------|------|---------------------|----|
| <b>Comune amministrativo di</b> | FANO | <b>Provincia di</b> | PU |
|---------------------------------|------|---------------------|----|

### ■ Fabbricati - Comune catastale di FANO (D488)

| N.            | Sez. | Fg. | Part. | Sub. | Categoria                        | Classe | Consistenza | Rendita (€)   | Sup. (m²)    |
|---------------|------|-----|-------|------|----------------------------------|--------|-------------|---------------|--------------|
| 1             |      | 53  | 341   | 5    | A 3 -Abitazione economica        | 3      | 3.50 vani   | 207,87        | 73,00        |
| 2             |      | 53  | 341   | 22   | C 2 -Magazzini e locali deposito | 2      | 15.32 m²    | 47,10         | 12,00        |
| <b>Totali</b> |      |     |       |      |                                  |        |             | <b>254,97</b> | <b>85,00</b> |

### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 53 Part. 341 Sub. 5 (Bene principale) Situazione in atti al 19/06/2007

Piano di accesso: 1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 73,00 m²

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

in proprietà al 15/12/2025 per 1/2

in proprietà al 15/12/2025 per 1/2

(2) - Dettagli Particella Fg. 53 Part. 341 Sub. 22 (Bene principale) Situazione in atti al 19/06/2007

Piano di accesso: PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 12,00 m²

Conduzione: Proprietà

Diritti Reali

in proprietà al 15/12/2025 per 1/2

in proprietà al 15/12/2025 per 1/2

## VALUTAZIONE

### Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via Sirolo, 3/B- 61032 - FANO (PU)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) sito in FANO (PU), Via Sirolo, 3/B, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è venerdì 28/11/2025.

## DUE DILIGENCE

### LOTTO 01 - Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via Sirolo, 3/B- 61032 - FANO (PU)

#### DUE DILIGENCE

| Data                                   | Due Diligence / Analisi di conformità                                                                                        | Conformità   | Costo ripristino (€) |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|
| 21/02/2025                             | Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia                                                                  | Non conforme | 78.000,00            |
|                                        | A seguito del sopralluogo eseguito in data odierna, sono emerse delle difformità autorizzative relative al piano sottotetto. |              |                      |
| Totale costi ripristino Non conformità |                                                                                                                              |              | 78.000,00            |

## COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

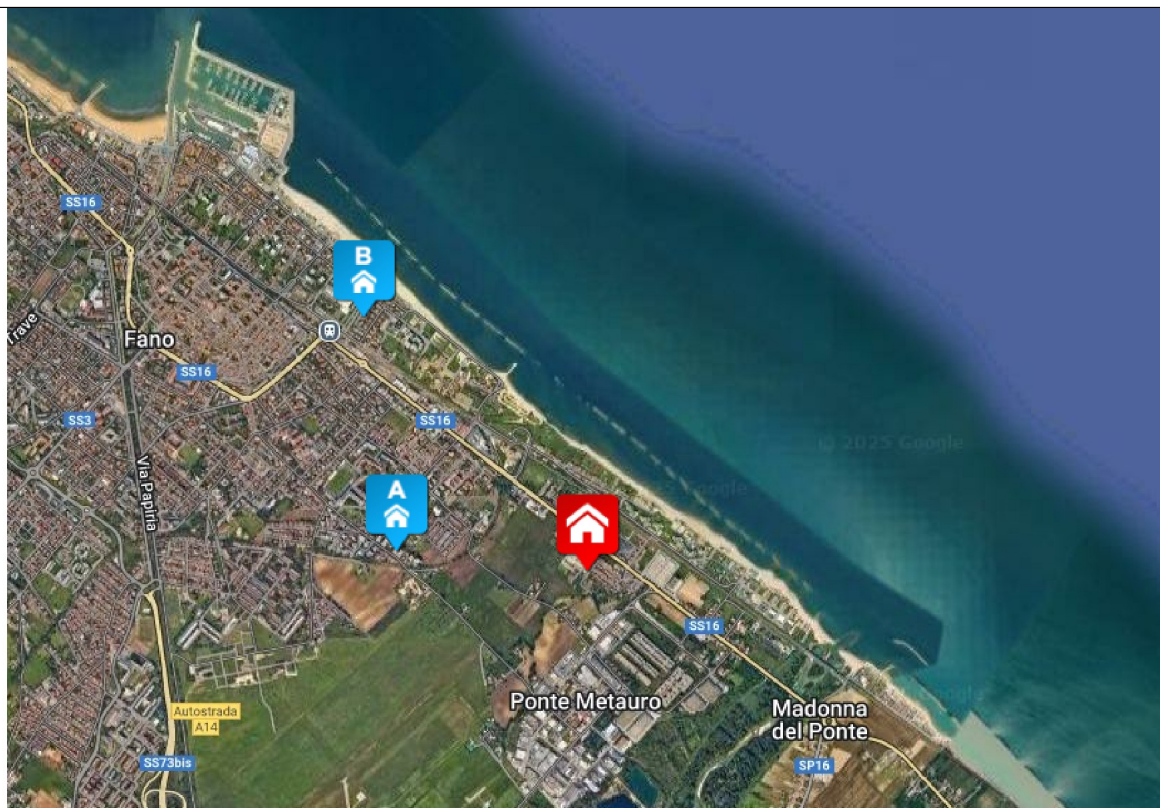
#### Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - San Lazzaro - Via del FIUME, 25 - FANO (PU) - Comparabile A

|                              |                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Tipo di dato                 | Compravendita (prezzo di compravendita)                 |
| Descrizione                  | C2/Semicentrale/S.LAZZARO-VALLATO-S.ORSO-FLAMINIO-TRAVE |
| Destinazione                 | Residenziale privata                                    |
| Superficie commerciale (SUP) | 83,00 m <sup>2</sup>                                    |
| Superficie condominiale (S)  | -                                                       |
| Quota condominiale (Q)       | -                                                       |
| Sup. esterna esclusiva (Se)  | -                                                       |
| Area di sedime (Sd)          | -                                                       |
| Fonte dato                   | Atto pubblico (rogito o contratto registrato)           |
| Provenienza                  | Conservatoria dei registri immobiliari                  |
| Data                         | 08/07/2024                                              |
| Prezzo                       | 165.000,00 €                                            |

■ **Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - San Lazzaro - Via Rino Bragadin, 5 - FANO (PU) - Comparabile B**

|                                     |                                               |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Tipo di dato</b>                 | Compravendita (prezzo di compravendita)       |
| <b>Descrizione</b>                  | B3/Centrale/MARE                              |
| <b>Destinazione</b>                 | Residenziale privata                          |
| <b>Superficie commerciale (SUP)</b> | 88,00 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Superficie condominiale (S)</b>  | -                                             |
| <b>Quota condominiale (Q)</b>       | -                                             |
| <b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>  | -                                             |
| <b>Area di sedime (Sd)</b>          | -                                             |
| <b>Fonte dato</b>                   | Atto pubblico (rogito o contratto registrato) |
| <b>Provenienza</b>                  | Conservatoria dei registri immobiliari        |
| <b>Data</b>                         | 06/05/2022                                    |
| <b>Prezzo</b>                       | 224.400,00 €                                  |

■ **Location map comparabili**



**MARKET COMPARISON APPROACH**  
**LOTTO 01 - Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via Sirolo, 3/B- 61032 - FANO (PU)**

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

| <b>Classe</b>       | <b>Nomenclatore</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Punto</b> |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Massimo o Buono     | Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.                                                                                                                 | 5            |
| Discreto            | Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria                                                                                                                                                                         | 4            |
| Medio o Sufficiente | Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.                                                                                                                                                                                                       | 3            |
| Mediocre            | Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte. | 2            |
| Minimo o Scarso     | Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.                                                                                                                     | 1            |

- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

| Classe              | Nomenclatore                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Punto |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Massimo o Buono     | Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.                                                                                                   | 5     |
| Discreto            | Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.                                                                                                                                                                              | 4     |
| Medio o Sufficiente | L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.      | 3     |
| Mediocre            | L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte. | 2     |
| Minimo o Scarso     | L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.                                                                                                                                   | 1     |

### ■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 1 vano (monocale o monovano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 7. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

### ■ Tabella dei dati

| Prezzo e Caratteristica                                                                                        | Comparabile A | Comparabile B |  | Subject    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--|------------|
| Prezzo totale (PRZ) €                                                                                          | 165.000,00    | 224.400,00    |  | -          |
| Data (DAT) giorno/mese/anno                                                                                    | 08/07/2024    | 06/05/2022    |  | 28/11/2025 |
| Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>                                                                    | 83,0          | 88,0          |  | 82,3       |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso<br>2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto<br>5=buono | 2             | 4             |  | 5          |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso<br>2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto<br>5=buono  | 2             | 4             |  | 3          |

### ■ Tabella indici/rapporti mercantili

| Caratteristica                                | Indici/Rapporti mercantili |
|-----------------------------------------------|----------------------------|
| Data                                          | -0,015                     |
| Superficie commerciale                        | 1,000                      |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | Da 4 a 5 4.000,000         |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | Da 2 a 5 10.000,000        |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | Da 3 a 5 7.000,000         |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare  | Da 3 a 4 20.000,000        |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare  | Da 2 a 3 30.000,000        |

### ■ Analisi dei prezzi marginali

### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(\text{DAT})] = -0,015$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{DAT}) = 165.000,00 * (-0,015) / 12 = -206,25 \text{ €/mese}$

$p_B(\text{DAT}) = 224.400,00 * (-0,015) / 12 = -280,50 \text{ €/mese}$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$[i(\text{SUP})] = 1,00$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{SUP}) = 1.590,36 * 1,00 = 1.590,36$

$p_B(\text{SUP}) = 1.590,36 * 1,00 = 1.590,36$

### Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{SMF})$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

| Nomenclature da punto   | Nomenclature a punto | Importo (€) [i(SMF)] | Modalità di stima |
|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 2 (Mediocre)            | 5 (Massimo o Buono)  | 10.000,00            |                   |
| 3 (Medio o Sufficiente) | 5 (Massimo o Buono)  | 7.000,00             |                   |
| 4 (Discreto)            | 5 (Massimo o Buono)  | 4.000,00             |                   |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{SMF}) = 10.000,00 \text{ €}$

$p_B(\text{SMF}) = 4.000,00 \text{ €}$

### Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{STM})$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

| Nomenclature da punto   | Nomenclature a punto    | Importo (€) [i(STM)] | Modalità di stima |
|-------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| 2 (Mediocre)            | 3 (Medio o Sufficiente) | 30.000,00            |                   |
| 3 (Medio o Sufficiente) | 4 (Discreto)            | 20.000,00            |                   |

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{STM}) = 30.000,00 \text{ €}$

$p_B(\text{STM}) = 20.000,00 \text{ €}$

### Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche                                       | Comparabile A | Comparabile B |  |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|--|
| Data (DAT) €/mese                                     | -206,25       | -280,50       |  |
| Superficie commerciale (SUP)                          | 1.590,36      | 1.590,36      |  |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) € | 10.000,00     | 4.000,00      |  |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €  | 30.000,00     | 20.000,00     |  |

## ■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

| Prezzo e Caratteristica                             | Comparabile A |                   | Comparabile B |                   |  |
|-----------------------------------------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|--|
|                                                     | Differenza    | Aggiustam.(€)     | Differenza    | Aggiustam.(€)     |  |
| Prezzo totale (PRZ)                                 |               | 165.000,00        |               | 224.400,00        |  |
| Data (DAT)                                          | (0-16)        | 3.300,00          | (0-42)        | 11.781,00         |  |
| Superficie commerciale (SUP)                        | (82,3-83,0)   | -1.160,96         | (82,3-88,0)   | -9.112,76         |  |
| Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) | (5-2)         | 10.000,00         | (5-4)         | 4.000,00          |  |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)  | (3-2)         | 30.000,00         | (3-4)         | -20.000,00        |  |
| <b>Prezzo corretto</b>                              |               | <b>207.139,04</b> |               | <b>211.068,24</b> |  |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(211.068,24 - 207.139,04) * 100] / 207.139,04 = 1,90\% < 5\%$ .

## ■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(207.139,04 + 211.068,24) / 2 = 209.103,64$  €.

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via Sirolo, 3/B- 61032 - FANO (PU)**

**Valore di mercato**

|                                    |                                                             |                   |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Valore di mercato</b>           | [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità] |                   |
| <b>Variabile</b>                   | <b>Procedimento</b>                                         | <b>Valore (€)</b> |
| Costi non conformità               | Costi non conformità                                        | 78.000,00         |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach                                  | 209.103,64        |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$209.103,64 - 78.000,00 = 131.103,64 \text{ €}$

Diconsi Euro centotrentaunomilacentotrevirgolasessantaquattro

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| <b>Valore Assicurabile</b>       | 0,00 |
| <b>Valore di Pronto realizzo</b> | 0,00 |

**SCHEDA IMMOBILE**  
**LOTTO 02-Magazzino Via Arcevia snc - 61032 - FANO (PU)**

■ **Denominazione**

|                         |                                                 |                             |            |
|-------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| <b>Data inserimento</b> | 03/03/2025                                      | <b>Data ultima modifica</b> | 15/12/2025 |
| <b>Codice</b>           | A98/2024 - Pertinenza                           |                             |            |
| <b>Classificazione</b>  | Magazzino                                       |                             |            |
| <b>Denominazione</b>    | Atto Notaio [REDACTED]                          |                             |            |
| <b>Destinazione</b>     | Residenziale                                    |                             |            |
| <b>Proprietà</b>        | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)   |                             |            |
| <b>Utilizzo</b>         | In proprietà                                    |                             |            |
| <b>Categoria</b>        | Da ristrutturare                                |                             |            |
| <b>Superficie</b>       | 45,62 m² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL... |                             |            |



■ **Ubicazione**

Via Arcevia, snc -  
61032 FANO - (PU)

■ **Descrizione principale**

Trattasi di un piccolo immobile a destinazione ripostiglio - magazzino, diviso in più locali con scoperto esclusivo.

■ **Urbanistica e vincoli**

L'immobile è inserito in zona B2.1, " Zone residenziali semistature a valle strada interquartieri" del Piano Regolatore Generale del Comune di Fano.

■ **Highest and Best Use**

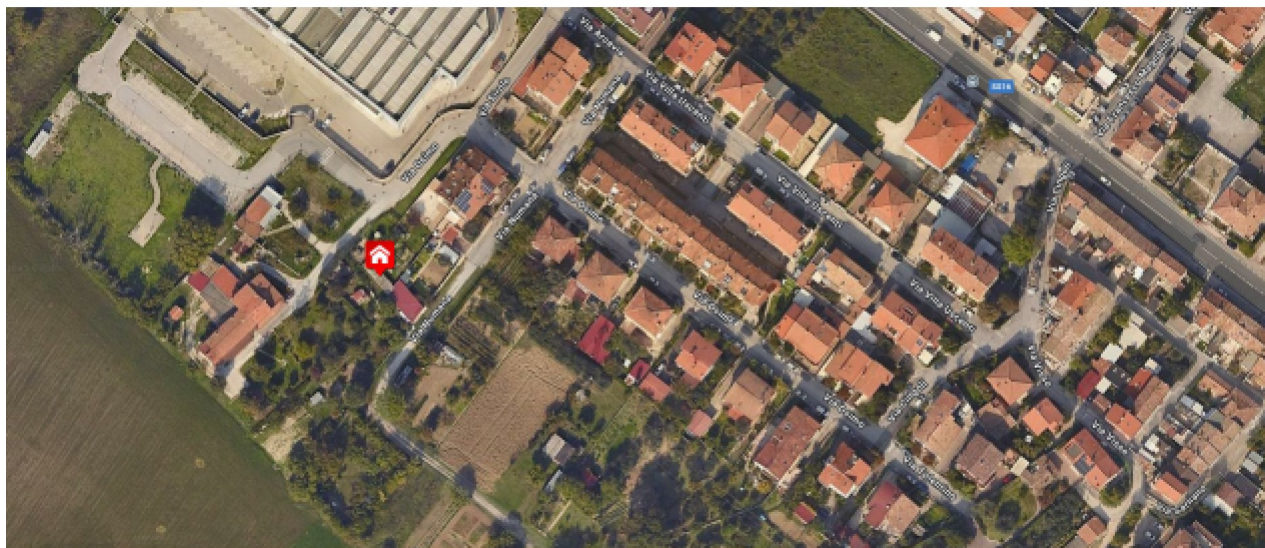
|                        |                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Classificazione</b> | Magazzino                                     |
| <b>Destinazione</b>    | Residenziale                                  |
| <b>Proprietà</b>       | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) |

**GEOGRAFIA**  
**LOTTO 02-Magazzino Via Arcevia snc - 61032 - FANO (PU)**

**Ubicazione**

|                   |                  |                    |                 |
|-------------------|------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Regione</b>    | MARCHE           | <b>Provincia</b>   | PU              |
| <b>Comune</b>     | FANO             |                    |                 |
| <b>Zona</b>       |                  |                    |                 |
| <b>Indirizzo</b>  | Via Arcevia      |                    |                 |
| <b>Civico</b>     | snc              | <b>Cap</b>         | 61032           |
| <b>Latitudine</b> | 43° 49' 56,0208" | <b>Longitudine</b> | 13° 2' 23,0784" |

**Mappa**



**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 02-Magazzino Via Arcevia snc - 61032 - FANO (PU)**

**Descrizione consistenza**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipo di consistenza</b> | <p>Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)</p> <p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.</li> <li>· Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.</li> <li>· Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).</li> </ul> <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;</li> <li>· i pilastri/colonne interne;</li> <li>· lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);</li> <li>· la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;</li> <li>· i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;</li> </ul> <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· le rampe d'accesso esterne non coperte;</li> <li>· i balconi, terrazzi e simili;</li> <li>· il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;</li> <li>· gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;</li> <li>· le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.</li> </ul> |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Riassunto consistenza**

| Metodo di misura                                 |          |                                 |        |                                    |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------------------|--------|------------------------------------|
| Caratteristica                                   | Acronimo | Sup. Misurata (m <sup>2</sup> ) | Indice | Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> ) |
| Superficie cantine                               | SUC      | 19,60                           | 1,00   | 19,60                              |
| Superficie esterna esclusiva                     | Se       | 260,22                          | 0,10   | 26,02                              |
| <b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>         |          | 279,82                          |        | 45,62                              |
| <b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b> |          |                                 |        | -                                  |

■ **Consistenza per il Piano Terra**

| Commento                | Sup. Misurata (m <sup>2</sup> ) | Acronimo | Indice | Sup.Comm. (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|---------------------------------|----------|--------|-----------------------------|
|                         | 19,60                           | SUC      | 1,00   | 19,60                       |
|                         | 260,22                          | Se       | 0,10   | 26,02                       |
| <b>Totale per piano</b> | 279,82                          |          |        | 45,62                       |

■ **Planimetria**  
**A98/2024 - Pertinenza-Magazzino Via Arcevia, snc FANO-PU**

|                                |                                       |                     |         |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------|
| <b>Tipo di consistenza</b>     | Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) |                     |         |
| <b>Metodo di misura</b>        |                                       |                     |         |
| <b>Piano</b>                   | Piano Terra                           | <b>Scala</b>        | 1 : 500 |
| <b>Provenienza planimetria</b> |                                       | <b>N° Documento</b> | 1       |



**CARATTERISTICHE**  
**LOTTO 02-Magazzino Via Arcevia snc - 61032 - FANO (PU)**

**■ Locazionali - Ubicazione**

| Caratteristica                              | Acronimo | Quantità | Unità di Misura                                 | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€) |
|---------------------------------------------|----------|----------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Morfologia della zona                       | MFO      | 3        | 1=montagna 2=collina<br>3=pianura 4=mare 5=lago | -                                         |
| Pericolosità sismica della zona             | PLS      | 3        | 1=molto alta 2=alta<br>3=bassa 4=molto bassa    | -                                         |
| Zona urbanizzata                            | ZUB      | 1        | 0=no 1=sì                                       | -                                         |
| Rete elettrica                              | ELE      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Rete telefonica                             | RTL      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Rete gas                                    | GAS      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Rete fognante                               | FGN      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Rete idrica                                 | IDR      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Rete teleriscaldamento                      | TRI      | 0        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Rete fibra ottica                           | FIB      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Prossimità a strade di grande comunicazione | VIA      | 3        | 1=min 2=med 3=max                               | -                                         |
| Prossimità ad autostrada                    | AUT      | 0        | 0=no 1=sì                                       | -                                         |
| Verde pubblico                              | VER      | 0        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Zone verdi di interesse culturale           | ZVR      | 0        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Asili nido e materne                        | SNI      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Scuole elementari                           | SEL      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Scuole medie                                | SME      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Scuole superiori di secondo grado           | SSU      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Università                                  | SUN      | 0        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Strutture amministrative (uffici pubblici)  | AMM      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Mercati settimanali                         | MER      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Pronto soccorso                             | SOS      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Farmacia                                    | FAR      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Servizi di assistenza sociale               | SAS      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Trasporti pubblici linee principali         | TPP      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Trasporti pubblici linee secondarie         | TPS      | 1        | 0=assente 1=presente                            | -                                         |
| Attività commerciali                        | ATC      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Strutture sportive                          | SRT      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Strutture ricreative                        | STR      | 1        | 0=assenti 1=presenti                            | -                                         |
| Stato di manutenzione prevalente            | SMP      | 2        | 1=min 2=med 3=max                               | -                                         |
| Ceto sociale                                | CTS      | 2        | 1=min 2=med 3=max                               | -                                         |

**■ Fabbricato o Edificio**

| Caratteristica                                | Acronimo | Quantità | Unità di Misura                                            | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€)  |
|-----------------------------------------------|----------|----------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Stato di manutenzione generale del fabbricato | SMF      | 5        | 1=scarso 2=mediocre<br>3=sufficiente 4=discreto<br>5=buono | da 3 a 5 = 7.000,00<br>da 4 a 5 = 4.000,00 |

### ■ Unità

| Caratteristica                               | Acronimo | Quantità | Unità di Misura                                            | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€)    |
|----------------------------------------------|----------|----------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | STM      | 3        | 1=scarso 2=mediocre<br>3=sufficiente 4=discreto<br>5=buono | da 2 a 3 = 20.000,00<br>da 3 a 4 = 20.000,00 |

### ■ Superficiarie

| Caratteristica               | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€) |
|------------------------------|----------|----------|-----------------|-------------------------------------------|
| Superficie cantine           | SUC      | 19,6     | m²              | 1,00                                      |
| Superficie esterna esclusiva | Se       | 260,2    | m²              | 0,10                                      |
| Superficie commerciale       | SUP      | 45,6     | m²              | 1,00                                      |

### ■ Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità   | Unità di Misura  | Indice mercantile<br>Prezzo marginale (€) |
|----------------|----------|------------|------------------|-------------------------------------------|
| Data           | DAT      | 28/11/2025 | giorno/mese/anno | -0,015                                    |

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 02-Magazzino Via Arcevia snc - 61032 - FANO (PU)**

■ **Denominazione**

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| <b>Classificazione</b> | Magazzino    |
| <b>Destinazione</b>    | Residenziale |

■ **Localizzazione/Ubicazione**

|                            |             |                  |    |
|----------------------------|-------------|------------------|----|
| <b>Comune</b>              | FANO        | <b>Provincia</b> | PU |
| <b>Località/Fraz./Zona</b> |             |                  |    |
| <b>Posizione</b>           | Extraurbana |                  |    |

■ **Tipologia immobiliare**

|                          |                                               |                         |                  |
|--------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------|------------------|
| <b>Tipologia</b>         | Manufatti diversi                             | <b>Categoria</b>        | Da ristrutturare |
| <b>Proprietà</b>         | Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva) |                         |                  |
| <b>Unità Immobiliare</b> | Magazzini e locali di deposito                | <b>Dimensione unità</b> | Medio piccola    |

■ **Tipologia edile**

|                              |                 |                              |        |
|------------------------------|-----------------|------------------------------|--------|
| <b>Edificio</b>              | Singolo         |                              |        |
| <b>Indice Superficiario</b>  | <b>Rapporto</b> | <b>Indice tipologico (%)</b> |        |
| Sup. commerciale (SUP)       | SUP/SUP         | 45,62/45,62                  | 100,00 |
| Superficie cantine           | SUC/SUP         | 19,60/45,62                  | 42,96  |
| Superficie esterna esclusiva | Se/SUP          | 260,22/45,62                 | 570,41 |

■ **Rapporti di posizione**

|                                                                                  |      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>            | 1,00 |
| <b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>   | 1,00 |
| <b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b> | 1,00 |

**DOCUMENTI**  
**LOTTO 02-Magazzino Via Arcevia snc - 61032 - FANO (PU)**

■ **Elenco Planimetrie**

**N. 1 Immagine della pagina n.1 di PLN\_218403832\_1 del 03/03/2025**

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra (corpo di fabbrica A)

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

■ **Elenco Fotografie**

**N. 2 Cannello di ingresso del 08/03/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 3 Capanno del 08/03/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 4 Capanno del 08/03/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 5 capanno del 08/03/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 6 Capanno del 08/03/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 7 CAPANNO del 24/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 8 CAPANNO del 24/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

**N. 9 CAPANNO del 24/02/2025**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie.

■ **Fotografie**

**N. 2 - Cannello di ingresso**



**N. 3 - Capanno**



**N. 4 - Capanno**



**N. 5 - capanno**



**N. 6 - Capanno**



**N. 7 - CAPANNO**



**N. 8 - CAPANNO**



**N. 9 - CAPANNO**



## CONSISTENZA CATASTALE

|                          |      |              |    |
|--------------------------|------|--------------|----|
| Comune amministrativo di | FANO | Provincia di | PU |
|--------------------------|------|--------------|----|

### ■ Fabbricati - Comune catastale di FANO (D488)

| N.     | Sez. | Fg. | Part. | Sub. | Categoria                        | Classe | Consistenza | Rendita (€) | Sup. (m²) |
|--------|------|-----|-------|------|----------------------------------|--------|-------------|-------------|-----------|
| 1      |      | 53  | 341   | 20   | C 2 -Magazzini e locali deposito | 2      | 19.60 m²    | 66,73       | 17,00     |
| Totali |      |     |       |      |                                  |        |             | 66,73       | 17,00     |

### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 53 Part. 341 Sub. 20 (Bene accessorio) Situazione in atti al 19/06/2007

Piano di accesso: PIANO TERRA

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 17,00 m²

Conduzione: Proprietà

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Magazzino sito in FANO (PU), Via Arcevia, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è giovedì 11/05/2023.

## DUE DILIGENCE

### LOTTO 02 - Magazzino Via Arcevia snc - 61032 - FANO (PU)

#### ■ DUE DILIGENCE

| Data                                   | Due Diligence / Analisi di conformità                       | Conformità   | Costo ripristino (€) |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|
| 15/12/2025                             | Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia | Non conforme | 18.000,00            |
|                                        |                                                             |              |                      |
| Totale costi ripristino Non conformità |                                                             |              | 18.000,00            |

## COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

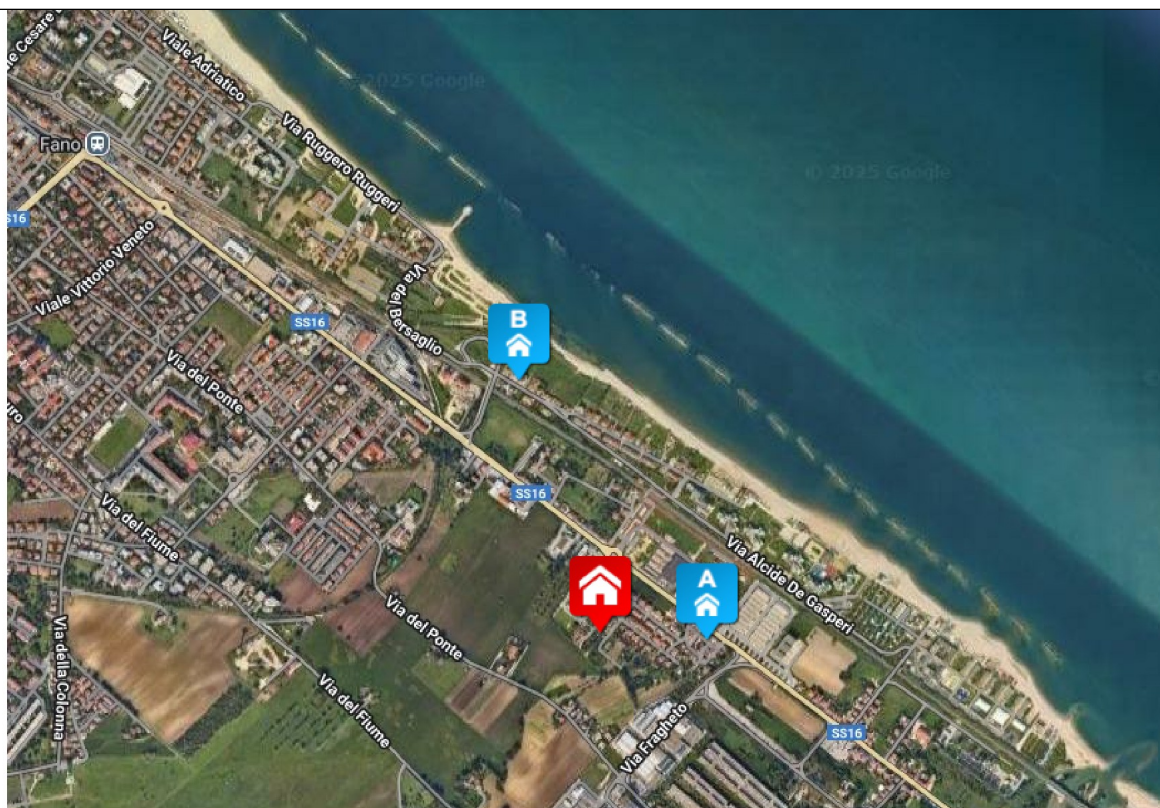
#### ■ Magazzino - Viale Piceno, snc - FANO (PU) - Comparabile A

|                              |                                                                      |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Tipo di dato                 | Compravendita (prezzo di compravendita)                              |
| Descrizione                  | Accessorio con scoperto esclusivo<br>D3/Periferica/METAURO-FOCE NORD |
| Destinazione                 | Residenziale privata                                                 |
| Superficie commerciale (SUP) | 32,00 m <sup>2</sup>                                                 |
| Superficie condominiale (S)  | -                                                                    |
| Quota condominiale (Q)       | -                                                                    |
| Sup. esterna esclusiva (Se)  | -                                                                    |
| Area di sedime (Sd)          | -                                                                    |
| Fonte dato                   | -                                                                    |
| Provenienza                  | -                                                                    |
| Data                         | 04/11/2021                                                           |
| Prezzo                       | 19.000,00 €                                                          |

■ **Magazzino - Via Fratelli Zuccari, 3 - FANO (PU) - Comparabile B**

|                                     |                                         |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Tipo di dato</b>                 | Compravendita (prezzo di compravendita) |
| <b>Descrizione</b>                  | D3/Periferica/METAURO-FOCE NORD         |
| <b>Destinazione</b>                 | Residenziale privata                    |
| <b>Superficie commerciale (SUP)</b> | 36,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Superficie condominiale (S)</b>  | -                                       |
| <b>Quota condominiale (Q)</b>       | -                                       |
| <b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>  | -                                       |
| <b>Area di sedime (Sd)</b>          | -                                       |
| <b>Fonte dato</b>                   | -                                       |
| <b>Provenienza</b>                  | -                                       |
| <b>Data</b>                         | 04/05/2020                              |
| <b>Prezzo</b>                       | 21.000,00 €                             |

■ **Location map comparabili**



**MARKET COMPARISON APPROACH**  
**LOTTO 02 - Magazzino Via Arcevia snc - 61032 - FANO (PU)**

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

■ **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Magazzino, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 31. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

■ **Tabella dei dati**

| Prezzo e Caratteristica                     | Comparabile A | Comparabile B |  | Subject    |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|--|------------|
| Prezzo totale (PRZ) €                       | 19.000,00     | 21.000,00     |  | -          |
| Data (DAT) giorno/mese/anno                 | 04/11/2021    | 04/05/2020    |  | 28/11/2025 |
| Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup> | 32,0          | 36,0          |  | 45,6       |

■ **Tabella indici/rapporti mercantili**

| Caratteristica         | Indici/Rapporti mercantili |
|------------------------|----------------------------|
| Data                   | -0,015                     |
| Superficie commerciale | 1,000                      |

## ■ Rapporti di posizione

| Rapporto                                                                  | Comparabile A | Comparabile B |  | Subject |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--|---------|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]            | 1,00          | 1,00          |  | 1,00    |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]   | 1,00          | 1,00          |  | 1,00    |
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c] | 1,00          | 1,00          |  | 1,00    |

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 19.000,00 * 1,00 / 32,00 = 593,75 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 21.000,00 * 1,00 / 36,00 = 583,33 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 593,75 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 583,33 \text{ €/m}^2$$

## ■ Analisi dei prezzi marginali

### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = -0,015 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 19.000,00 * (-0,015) / 12 = -23,75 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 21.000,00 * (-0,015) / 12 = -26,25 \text{ €/mese}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 583,33 * 1,00 = 583,33$$

$$p_B(\text{SUP}) = 583,33 * 1,00 = 583,33$$

## ■ Tabella dei prezzi marginali

| Caratteristiche              | Comparabile A | Comparabile B |  |
|------------------------------|---------------|---------------|--|
| Data (DAT) €/mese            | -23,75        | -26,25        |  |
| Superficie commerciale (SUP) | 583,33        | 583,33        |  |

### ■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

| Prezzo e Caratteristica      | Comparabile A |                  | Comparabile B |                  |  |
|------------------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|--|
|                              | Differenza    | Aggiustam.(€)    | Differenza    | Aggiustam.(€)    |  |
| Prezzo totale (PRZ)          |               | 19.000,00        |               | 21.000,00        |  |
| Data (DAT)                   | (0-48)        | 1.140,00         | (0-66)        | 1.732,50         |  |
| Superficie commerciale (SUP) | (45,6-32,0)   | 7.944,96         | (45,6-36,0)   | 5.611,64         |  |
| <b>Prezzo corretto</b>       |               | <b>28.084,95</b> |               | <b>28.344,13</b> |  |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(28.344,13 - 28.084,95) * 100] / 28.084,95 = 0,92\% < 5\%$ .

### ■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(28.084,95 + 28.344,13) / 2 = 28.214,54$  €.

**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 02 - Magazzino Via Arcevia snc - 61032 - FANO (PU)**

■ **Valore di mercato**

| Valore di mercato                  | [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità] |            |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------|
| Variabile                          | Procedimento                                                | Valore (€) |
| Costi non conformità               | Costi non conformità                                        | 18.000,00  |
| Stima a Market Comparison Approach | Market Comparison Approach                                  | 28.214,54  |

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

$28.214,54 - 18.000,00 = 10.214,54 \text{ €}$

Diconsi Euro diecimiladuecentoquattordicivirgolacinquantaquattro

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| <b>Valore Assicurabile</b>       | 0,00 |
| <b>Valore di Pronto realizzo</b> | 0,00 |

**QUADRO RIASSUNTIVO**

■ **Lotto 01 - Lotto 1**

| N.            | Compendio immobiliare e Valutazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                       | Valore (€) |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1             | Per l'immobile classificato come Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via Sirolo, 3/B- 61032 - FANO (PU)<br><b>il Valore di mercato alla data di stima del 28/11/2025</b><br>è pari a 131.103,64 € per 82,3 m <sup>2</sup> pari a 1.593,00 €/m <sup>2</sup><br><b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 28/11/2025</b><br>è pari a 0,00 € per 82,3 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup><br><b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 28/11/2025</b><br>è pari a 0,00 € per 82,3 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup> |  | 131.103,64 |
| <b>Totale</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       | 131.103,64 |

■ **Lotto 02 - Lotto 2**

| N.            | Compendio immobiliare e Valutazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                       | Valore (€) |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1             | Per l'immobile classificato come Magazzino Via Arcevia snc - 61032 - FANO (PU)<br><b>il Valore di mercato alla data di stima del 11/05/2023</b><br>è pari a 10.214,54 € per 45,6 m <sup>2</sup> pari a 224,00 €/m <sup>2</sup><br><b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 11/05/2023</b><br>è pari a 0,00 € per 45,6 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup><br><b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 11/05/2023</b><br>è pari a 0,00 € per 45,6 m <sup>2</sup> pari a 0,00 €/m <sup>2</sup> |  | 10.214,54  |
| <b>Totale</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                       | 10.214,54  |

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>Totale Lotti</b> | <b>141.318,18</b> |
|---------------------|-------------------|

**RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE**

## 01 - Lotto 1

| Compendio catastale                                                             | Valore (€)        |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) sito in Via Sirolo, 3/B FANO (PU) |                   |
| <b>Valore di mercato (28/11/2025)</b>                                           |                   |
| Fg. 53 Part. 341 Sub. 5 A 3 -Abitazione economica Rendita 207,87 €              |                   |
| Superficie di 73,00 m <sup>2</sup> per 1.464,18 €/m <sup>2</sup> pari a         | 106.885,18        |
| Fg. 53 Part. 341 Sub. 22 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 47,10 €       |                   |
| Superficie di 12,00 m <sup>2</sup> per 2.018,21 €/m <sup>2</sup> pari a         | 24.218,46         |
| <b>Totale</b>                                                                   | <b>131.103,64</b> |

## 02 - Lotto 2

| Compendio catastale                                                       | Valore (€)       |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Magazzino sito in Via Arcevia, snc FANO (PU)                              |                  |
| <b>Valore di mercato (11/05/2023)</b>                                     |                  |
| Fg. 53 Part. 341 Sub. 20 C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 66,73 € |                  |
| Superficie di 17,00 m <sup>2</sup> per 600,86 €/m <sup>2</sup> pari a     | 10.214,54        |
| <b>Totale</b>                                                             | <b>10.214,54</b> |

## RIPARTO PER DIRITTI REALI

### 01 - Lotto 1

| Compendio immobiliare                                                                                            |                                                                         | Valore (€)        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Per l'immobile classificato come Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) sito in Via Sirolo, 3/B FANO (PU) |                                                                         |                   |
| <b>il Valore di mercato alla data di stima del 28/11/2025</b>                                                    |                                                                         |                   |
| Proprietario                                                                                                     |                                                                         |                   |
| 1                                                                                                                |                                                                         |                   |
|                                                                                                                  | Comune di FANO Fg. 53 Part. 341 Sub. 5                                  |                   |
|                                                                                                                  | A 3 -Abitazione economica Rendita 207,87 € Quota 1/2 di 106.885,18      | 53.442,59         |
|                                                                                                                  | Comune di FANO Fg. 53 Part. 341 Sub. 22                                 |                   |
|                                                                                                                  | C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 47,10 € Quota 1/2 di 24.218,46 | 12.109,23         |
|                                                                                                                  | <b>Totale in proprietà</b>                                              | <b>65.551,82</b>  |
| 2                                                                                                                |                                                                         |                   |
|                                                                                                                  | Comune di FANO Fg. 53 Part. 341 Sub. 5                                  |                   |
|                                                                                                                  | A 3 -Abitazione economica Rendita 207,87 € Quota 1/2 di 106.885,18      | 53.442,59         |
|                                                                                                                  | Comune di FANO Fg. 53 Part. 341 Sub. 22                                 |                   |
|                                                                                                                  | C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 47,10 € Quota 1/2 di 24.218,46 | 12.109,23         |
|                                                                                                                  | <b>Totale in proprietà</b>                                              | <b>65.551,82</b>  |
| <b>Totale in proprietà</b>                                                                                       |                                                                         | <b>131.103,64</b> |

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| <b>Totale 01 - Lotto 1</b> | <b>131.103,64</b> |
|----------------------------|-------------------|

### 02 - Lotto 2

| Compendio immobiliare                                                         |                                                                         | Valore (€)       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Per l'immobile classificato come Magazzino sito in Via Arcevia, snc FANO (PU) |                                                                         |                  |
| <b>il Valore di mercato alla data di stima del 11/05/2023</b>                 |                                                                         |                  |
| Proprietario                                                                  |                                                                         |                  |
| 1                                                                             |                                                                         |                  |
|                                                                               | Comune di FANO Fg. 53 Part. 341 Sub. 20                                 |                  |
|                                                                               | C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 66,73 € Quota 1/2 di 10.214,54 | 5.107,27         |
|                                                                               | <b>Totale in proprietà</b>                                              | <b>5.107,27</b>  |
| 2                                                                             |                                                                         |                  |
|                                                                               | Comune di FANO Fg. 53 Part. 341 Sub. 20                                 |                  |
|                                                                               | C 2 -Magazzini e locali deposito Rendita 66,73 € Quota 1/2 di 10.214,54 | 5.107,27         |
|                                                                               | <b>Totale in proprietà</b>                                              | <b>5.107,27</b>  |
| <b>Totale in proprietà</b>                                                    |                                                                         | <b>10.214,54</b> |

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| <b>Totale 02 - Lotto 2</b> | <b>10.214,54</b> |
|----------------------------|------------------|

**RIPARTO PER ANAGRAFICHE**

| Num    | Denominazione | Valore     |
|--------|---------------|------------|
| 1      |               | 70.659,09  |
| 2      |               | 70.659,09  |
| Totale |               | 141.318,18 |

## **CONCLUSIONI**

### **Perizia di stima**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile;
- il valutatore personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® [www.stimatrix.it](http://www.stimatrix.it).

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

# Indice

## Perizia di stima

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Frontespizio                     | 1 |
| Compendio Immobiliare            | 2 |
| Elenco immobili oggetto di stima | 3 |
| Premessa                         | 3 |
| Mandato e assunzioni preliminari | 4 |
| Soggetti                         | 4 |
| Criteri e procedimenti           | 5 |
| Lotti                            | 6 |

### Lotto 1

#### **Appartamento - 1 vano (monolocale o monovano) Via Sirolo, 3/B- 61032 - FANO (PU)**

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Scheda immobile             | 7  |
| Geografia                   | 8  |
| Consistenze superficiali    | 9  |
| Caratteristiche             | 13 |
| Segmento di mercato         | 15 |
| Documenti                   | 16 |
| Consistenza catastale       | 23 |
| Valutazione                 | 24 |
| Due diligence               | 24 |
| Comparabili                 | 24 |
| Market Comparison Approach  | 26 |
| Risultati della valutazione | 30 |

### Lotto 2

#### **Magazzino Via Arcevia snc - 61032 - FANO (PU)**

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Scheda immobile             | 31 |
| Geografia                   | 32 |
| Consistenze superficiali    | 33 |
| Caratteristiche             | 36 |
| Segmento di mercato         | 38 |
| Documenti                   | 39 |
| Consistenza catastale       | 42 |
| Valutazione                 | 43 |
| Due diligence               | 43 |
| Comparabili                 | 43 |
| Market Comparison Approach  | 45 |
| Risultati della valutazione | 48 |
| Quadro riassuntivo          | 48 |

