TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2024

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Dott. Andrea Musella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/07/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Mirko Arduini

CF:RDNMRK73B11G479V
con studio in PESARO (PU) V. S. FRANCESCO 52
telefono: 072164627
fax: 0721375488
email: geometraarduini@libero.it
PEC: mirko.arduini@geopec.it

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a SAN LORENZO IN CAMPO Piazza Umberto I 33, della superficie commerciale di **78,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]
Trattasi di unità immobiliari a destinazione negozio con affaccio diretto sulla principale piazza del Comune di San Lorenzo in Campo (PU), ottima per dimensioni e posizione che la rendono visibile essendo quasi ad angolo tra la piazza e la principale sede viaria che attraversa l'intero comune ovvero Via regina Margherita ; i negozi sono dotati di ampie vetrine , in rapporto allo sviluppo interno, che consentono visibilità interna al materiale esposto in vendita .

il negozio ha un'unico ingresso (dall'u.i. identificata al fg. 32 p.lla 78 subalterno 1).

l'immobile risale ai primi anni '40 e non è dato sapere se già preesistente oppure se realizzato prima di tale periodo ; lo stesso ha una struttura portante in muratura (con una porzione ad angolo faccia vista) con solai di piano in legno, per il primo e secondo livello e con solaio di copertura non a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 296 alle pianelle .Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 78 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 245,11 Euro, indirizzo catastale: Piazza Umberto I, piano: T, intestato a [redacted] derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  L'unità immobiliare si completa con la limitrofa unità immobiliare censita nel foglio 32 con la p.lla 79 sub. 1 cat. C/1 Classe 3 consistenza mq. 14 R.C. € 163,41 funzionalmente collegati. L'unità immobiliare di cui trattasi non può essere funzionalmente indipendente dalla u.i. fg. 32 p.lla 78 sub. 1, se non con opere interne importanti ma, data la sua unitarietà , si considera unita alla principale (fg. 32 p.lla 78 sub.1) .
- foglio 32 particella 79 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 163,41 Euro, indirizzo catastale: Piazza Umberto I, piano: T, intestato a [redacted] derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  vedi note riportate per l'u.i. fg. 32 p.lla 78 sub. 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani - interrato, terra, primo e secondo piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1947 ristrutturato nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**78,55 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 49.750,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 49.750,00**
Data di conclusione della relazione:	**10/07/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto, stipulato il 11/11/2020, registrato il 12/11/2020 a Fano ai nn. 5983 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.600,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 06/12/2004 - Registro Particolare 10306 Registro Generale 19482

Pubblico Ufficiale Manfucci Stefano Repertorio 26179/8835 del 29/11/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 06/12/2004 - Registro Particolare 5486 Registro Generale 19483

Pubblico Ufficiale Manfucci Stefano Repertorio 26180/8836 del 29/11/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 06/12/2004 - Registro Particolare 5487 Registro Generale 19484

Pubblico Ufficiale Manfucci Stefano Repertorio 26181/8837 del 29/11/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 23/11/2020 - Registro Particolare 2004 Registro Generale 12223

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 1470 del 21/10/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 3946 Registro Generale 5508

Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 245 del 23/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 11/11/2024 - Registro Particolare 2199 Registro Generale 13956

Pubblico Ufficiale Manfucci Stefano Repertorio 26181/8837 del 29/11/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 11/11/2024 - Registro Particolare 2200 Registro Generale 13957

Pubblico Ufficiale Manfucci Stefano Repertorio 26180/8836 del 29/11/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

In occasione del sopralluogo l'esecutato ha riportato il fatto che c'è stata una causa di usucapione, da parte di un vicino, su di un locale interrato di sua proprietà e che la stessa ha avuto esito favorevole per l'esecutato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 15/07/1979

[redacted]

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/07/1979 - UR Sede FANO (PU) Registrazione Volume 268 n. 53 registrato in data 14/01/1980 - Voltura n. 2225/1980 in atti dal 21/07/1987

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 06/04/1992

[redacted]

Proprieta' 3/9

[redacted] Proprieta'

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

2/9 [redacted]
Proprieta' 2/9

[redacted]
Proprieta' 2/9

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/04/1992 - UR Sede FANO (PU) Registrazione Volume 353 n. 40 registrato in data 08/10/1992 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE

Trascrizione n. 7198.2/1992 in atti dal 01/04/1993

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 19/11/2004

[redacted] Proprieta' 1/1

Atto del 29/11/2004 Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Sede CAGLI (PU) Repertorio n. 26179 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10306.1/2004 Reparto PI di

PESARO in atti dal 08/12/2004

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE **N. 187/1956**, intestata a [redacted], per lavori di COSTRUZIONE BALCONE ESTERNO , presentata il 22/08/1956 con il n. 3265 di protocollo, rilasciata il 24/08/1956, agibilità del 03/03/1961

AUTORIZZAZIONE **N. 4/1947**, intestata a [redacted] per lavori di RIPARAZIONE DELLA PROPRIA ABITAZIONE , presentata il 03/10/1947 con il n. 3057 di protocollo, rilasciata il 20/10/1947 con il n. 3057 di protocollo

AUTORIZZAZIONE **N. 1602/1983**, intestata a [redacted] per lavori di VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DI UN LOCALE DA MAGAZZINO A NEGOZIO, presentata il 15/12/1983 con il n. 5928 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.
PARERE SFAVOREVOLE IN QUANTI NON RISPETTA L'ALTEZZA DI ML. 3,00 PREVISTA PER I NEGZOI DALL'ART. 60 DEL R.E.

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA "AEL" **N. 6129/2014**, intestata a [redacted] per lavori di INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 14/01/2014 con il n. 274 di protocollo, rilasciata il 01/02/2014 con il n. 6429 di protocollo

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA "CILA" **N. 6653/2015**, intestata a [redacted] per lavori di MANUTENZIOEN STRAORDINARIA PER REALIZZAZIONE DI OPERE INTERNE E FUSIONE UNITA' ABITATIVE, presentata il 19/10/2015 con il n. 9429 di protocollo, rilasciata il 14/11/2015 con il n. 11002 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 51 del 28/09/2015,. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Zona A - NTA artt. 6.3.1 e 6.3.2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di una tettoia sullo scoperto retrostante sorretta da una struttura in ferro ancorata alle pareti circostanti dell'edificio oggetto di esecuzione e con altro edificio (normativa di riferimento: NTA DEL PRG approvato con DCC n. 51 del 28/09/2015)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Rimozione, calo a terra, trasporto e scarico in discarica autorizzata comprensivo dei relativi oneri : €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.
Rimozione della copertura costituita da lastre traslucide e sottostante struttura in ferro



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa consistenza catastale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione (normativa di riferimento: RDL 652/1939)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura informatizzata Doc.Fa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e diritti di segreteria per variazione catastale : €.2.750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.
La situazione catastale attuale, riferita alle planimetrie catastali del 1939 e del 1961, non corrisponde alla situazione riscontrata in sito per diversa consistenza ; il piano terra (negozio) ha in utilizzo alcune porzioni che ricadono nelle planimetria dell'appartamento sovrastante censito al fg. 32 p.lla 78 sub. 2
.

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN LORENZO IN CAMPO PIAZZA UMBERTO I 33

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SAN LORENZO IN CAMPO Piazza Umberto I 33, della superficie commerciale di **78,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Trattasi di unità immobiliari a destinazione negozio con affaccio diretto sulla principale piazza del Comune di San Lorenzo in Campo (PU), ottima per dimensioni e posizione che la rendono visibile essendo quasi ad angolo tra la piazza e la principale sede viaria che attraversa l'intero comune ovvero Via regina Margherita ; i negozi sono dotati di ampie vetrine , in rapporto allo sviluppo interno, che consentono visibilità interna al materiale esposto in vendita .

il negozio ha un'unico ingresso (dall'u.i. identificata al fg. 32 p.lla 78 subalterno 1).

l'immobile risale ai primi anni '40 e non è dato sapere se già preesistente oppure se realizzato prima di tale periodo ; lo stesso ha una struttura portante in muratura (con una porzione ad angolo faccia vista) con solai di piano in legno, per il primo e secondo livello e con solaio di copertura non a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 296 alle pianelle .Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 78 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 245,11 Euro, indirizzo catastale: Piazza Umberto I, piano: T, intestato a [redacted] derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  L'unità immobiliare si completa con la limitrofa unità immobiliare censita nel foglio 32 con la p.lla 79 sub. 1 cat. C/1 Classe 3 consistenza mq. 14 R.C. € 163,41 funzionalmente collegati. L'unità immobiliare di cui trattasi non può essere funzionalmente indipendente dalla u.i. fg. 32 p.lla 78 sub. 1, se non con opere interne importanti ma, data la sua unitarietà , si considera unita alla principale (fg. 32 p.lla 78 sub.1) .
- foglio 32 particella 79 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 163,41 Euro, indirizzo catastale: Piazza Umberto I, piano: T, intestato a [redacted] derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  vedi note riportate per l'u.i. fg. 32 p.lla 78 sub. 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani - interrato, terra, primo e secondo piano, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1947 ristrutturato nel 2015.

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	buono
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	al di sopra della media
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione riguarda un negozio , costituito da n. 2 uu.ii. catastali distinte site al piano terra dello stabile in "Piazza Umberto I" ai civici 32 e 34 ; l'accesso, unico, avviene dal porticato esterno con portali ad arco e solaio di primo piano in legno a vista e ben rifinito; internamente l'unico negozio è formato dalle due unità immobiliari, distinte catastalmente, funzionalmente collegate da un passaggio interno di importanti dimensioni .

Sempre al piano terra è presente un retro negozio utilizzato come magazzino e bagno con spogliatoio con annesso scoperto esclusivo, il tutto graficamente rappresentato nella planimetria catastale Fg. 32 p.lla 78 sub. 2, come ingombro generale ; la corretta rappresentazione grafica della divisione reale degli spazi è invece contenuta nella comunicazione attività edilizia libera del 14/01/2014 prot. n. 274 ; ciò significa che non vi è corrispondenza tra lo stato legittimato urbanisticamente e lo stato

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

rappresentato nella planimetria catastale.

Le finiture interne dei locali aventi destinazione a negozio sono buone , le pareti intonacate e tinteggiate ; il magazzino, il servizio igienico e lo scoperto retrostante sono in condizioni meno buone per quanto riguarda la manutenzione che richiede interventi seppur ordinari ; sullo scoperto è presente una cella frigo riparata da una tettoia (non regolare ne dal punto di vista urbanistico ne da quello catastale) con struttura in ferro e sovrastante copertura con pannelli in traslucido ;

completa l'u.i. un locale completamente interrato con destinazione accessoria utilizzato per il deposito del materiale e dei prodotti; il locale interrato ha una copertura ad arco e la sua altezza interna è variabile da ml. 2,00 nella parte centrale a ml. 1,16 nella parte bassa dell'arco ; il locale ha una finestra sulla parete esterno in grado di prendere aria e luce da una bocca di lupo .

L'accesso al locale interrato avviene dall'interno del negozio la piano terra, tramite una scala ad unica rampa.

CLASSE ENERGETICA:

F

[123,83 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 2020-26827 registrata in data 06/11/2020

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	68,60	x	100 %	=	68,60
retro negozio	15,75	x	50 %	=	7,88
scoperto	20,79	x	10 %	=	2,08
Totale:	**105,14**				**78,55**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Circa il metodo di stima viene utilizzato il metodo della comparazione diretta , basato sulla consultazione delle maggiori banche dati disponibili (ovvero Borsino immobiliare , Fiaip e OMI) ;

- "**FIAIP - Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro-Urbino**" ; la banca dati non da un valore a metro quadro per le u.i. a destinazione negozio.

- "**BORSINO IMMOBILIARE**" tale banca dati attribuisce per u.i. a destinazione negozio, i seguenti valori :

Zona "Centro storico"

negozi:

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

da un minimo di **€ 447,00/mq.** ad un massimo di **€ 691,00/mq.**

Vm_1 = € 569,00/mq.

- **"OMI Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate"** ; la banca dati non da un valore a metro quadro per le u.i. a destinazione negozio.

Dalla consultazione delle banche dati sopra elencate , si ritiene congruo l'unico il valore esposto dalla banca dato del "Borsino immobiliare" e si quantifica il più probabile valore di mercato per immobili a destinazione "negozio" come segue :

Per NEGOZIO:

FIAIP	Negozio €/mq.	non quotato	
BORSINO	Negozio €/mq.	447,00/691,00	Vmedio1 € 569,00
OMI	Negozio €/mq.	non quotato	

Considerazioni sul valore di mercato <u>per le unità immobiliari</u> oggetto di valutazione

c Considerate le oggettive difficoltà che sta attraversando il mercato immobiliare in questo periodo, considerata la notevole offerta sul mercato di immobili anche ad uso commerciale, a prezzi molto bassi per via delle tante esecuzioni immobiliari da un po' di anni a questa parte che , sempre più , attirano investitori per il favorevole rapporto prezzo/superficie e che , conseguentemente , riducono l'interesse per talune tipologie di immobili, considerata altresì la zona che, seppur sia in centro storico e vicino ad una strada di importante collegamento dell'entroterra della provincia di Pesaro-Urbino, non risulta particolarmente appettibile.

Considerato anche il periodo particolarmente difficile per la vendita di immobili in generale, assunte le informazioni sul mercato immobiliare in zona , tenuto conto e valutata la situazione immobiliare, condizionata fortemente dalla crisi economica che, seppur con timidi segnali di ripresa , attanaglia il paese in questo periodo e che limita le compravendite, considerata inoltre la natura del bene oggetto di valutazione ed il suo stato di conservazione generale ;

tanto premesso, visto, considerato e valutato , viene definito il probabile valore di mercato per le unità immobiliari oggetto di valutazione come di seguito specificato :

si ritiene il valore massimo del "Borsino Immobiliare" attendibile per la posizione e la superficie dell'u.i., nonchè per tipologia di destinazione, che risultano elementi a favore ed, in forza anche delle considerazioni sopra elencate, si considera vero simile e pertinente per l'immobile oggetto di stima, <u>in condizioni normali di vendita</u> , il valore massimo riferito alla quotazione del "Borsino", ottenendo così un probabile valore di mercato per l'unità immobiliare oggetto di valutazione pari ad € 691,00/mq. (euro seicentonovantuno/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**55.000,00**

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 55.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro-Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro-Urbino, ufficio tecnico di San Lorenzo in Campo, agenzie: San Lorenzo in Campo, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare e FIAIP osservatorio immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	78,55	0,00	55.000,00	55.000,00
				55.000,00 €	**55.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.750,00**

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN LORENZO IN CAMPO Piazza Umberto I 32, della superficie commerciale di **198,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Trattasi di unità immobiliare distribuita su due livelli, un piano primo ed un piano secondo, con accesso esclusivo dal portico presente al piano terra ; l'accesso è garantito da una scala ad unica rampa ; come già accennato, l'unità immobiliare dal punto di vista urbanistico è unica, come da fusione avvenuta con pratica edilizia del 2015 ma, risulta ancora suddivia in 2 unità catastali; a seguito della fusione non possono essere comunque considerate due unità indipendenti, perchè dotate di un'unica cucina e con unico servizio igienico.

Al piano primo troviamo la zona giorno con un ampio soggiorno all'interno del quale si trova il locale pranzo con angolo cottura, un locale ad uso studio ed un grande disimpegno/ripostiglio dal quale è possibile salire al secondo piano tramite scala interna di importanti dimensioni ; al piano secondo si trova la zona notte con due camere da letto, ampio disimpegno e servizio igienico ; il servizio igienico è dotato di una balcone esterno di piccole dimensioni aggettante sul cortile posto sul retro; la camera principale ha anch'essa un balcone esterno aggettante sulla Pzza Umberto I;

le finiture interne sono di ottima fattura con pavimento in legno sia su gran parte del piano secondo (zona notte) sia al piano primo (zona giorno) ; solo il disimpegno e la camera piccola (zona notte) hanno la pavimentazione in marmette, presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione/sistemazione dell'edificio; nel bagno troviamo la stessa pavimentazione della camera principale ed un rivestimento con piastrelle di piccolo formato 10x10.

Alcune porzioni del solaio in legno sono a vista mentre altre parti risultano confinate, intonacate e tinteggiate e non visibili. Le pareti perimetrali portanti presentano in alcune porzioni effetti con muratura "faccia vista" ben curato di gradevole efetto estetico che ben si presta per la tipologia di costruzione.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno massello di ottima qualità così come gli infissi ; alcuni passaggi interni sono privi di porte con la presenza del solo controtelaio in legno;

gli impianti interni risalgono ai lavori di sistemazione avvenuti nel 2015 e comprendono l'impianto termico con corpi scaldanti in acciaio, predisposizione di impianto di condizionamento (sono presenti sulle pareti interne e di tamponamento le sole scatole murate per l'alloggiamento degli split interni), idrico, sanitario ed elettrico ; per l'impianto elettrico si segnala che alcune placche interne degli interruttori non sono presenti. Non è stato possibile ricevere dalla proprietà le dichiarazioni di conformtià degli impianti stessi ne sono stati allegati nelle pratiche edilizie e quindi, non è dato sapere se vennero rilasciate in occasione dei lavori oppure no.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° e 2°, ha un'altezza interna di 270.Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 79 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 155,45 Euro, indirizzo catastale: P.zza UMBERTO I, piano: 1°/2°, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
- foglio 32 particella 78 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani,

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: P.zza UMBERTO I, piano: 1°/2°, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1947.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**198,25 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 170.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 170.500,00**
Data di conclusione della relazione:	**10/07/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto, stipulato il 11/11/2020, registrato il 12/11/2020 a Fano ai nn. 5983 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.600,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TRASCRIZIONE del 06/12/2004 - Registro Particolare 10306 Registro Generale 19482

Pubblico Ufficiale Manfucci Stefano Repertorio 26179/8835 del 29/11/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 06/12/2004 - Registro Particolare 5486 Registro Generale 19483

Pubblico Ufficiale Manfucci Stefano Repertorio 26180/8836 del 29/11/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 06/12/2004 - Registro Particolare 5487 Registro Generale 19484

Pubblico Ufficiale Manfucci Stefano Repertorio 26181/8837 del 29/11/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 23/11/2020 - Registro Particolare 2004 Registro Generale 12223

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 1470 del 21/10/2020

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 06/05/2024 - Registro Particolare 3946 Registro Generale 5508

Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 245 del 23/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 11/11/2024 - Registro Particolare 2199 Registro Generale 13956

Pubblico Ufficiale Manfucci Stefano Repertorio 26181/8837 del 29/11/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 11/11/2024 - Registro Particolare 2200 Registro Generale 13957

Pubblico Ufficiale Manfucci Stefano Repertorio 26180/8836 del 29/11/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 15/07/1979

[redacted]

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/07/1979 - UR Sede FANO (PU) Registrazione Volume 268 n. 53 registrato in data 14/01/1980 - Voltura n. 2225/1980 in atti dal 21/07/1987

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 06/04/1992

Proprieta' 3/9

Proprieta' 2/9

Proprieta' 2/9

Proprieta' 2/9

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/04/1992 - UR Sede FANO (PU) Registrazione Volume 353 n. 40 registrato in data 08/10/1992 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE

Trascrizione n. 7198.2/1992 in atti dal 01/04/1993

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 19/11/2004

Proprieta' 1/1

Atto del 29/11/2004 Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Sede CAGLI (PU) Repertorio n. 26179 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10306.1/2004 Reparto PI di

PESARO in atti dal 08/12/2004

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE **N. 4/1947**, intestata a per lavori di SISTEMAZIONE FABBRICATO, presentata il 04/10/1947 con il n. 3057 di protocollo, rilasciata il 20/10/1947 con il n. 3057 di protocollo

AUTORIZZAZIONE **N. 187/1956**, intestata a per lavori di COSTRUZIONE DI UN BALCONE, presentata il 22/08/1956 con il n. 3265 di protocollo, rilasciata il 03/03/1961, agibilità del 03/03/1961

AUTORIZZAZIONE **N. 1602/1983**, intestata a per lavori di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA MAGAZZINO A NEGOZIO, presentata il 15/12/1983 con il n. 5928 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.
Sfavorevole in quanto non rispetta l'altezza di ml. 3,00 prevista per i negozi dall'art. 60 del R.E.

COMUNICAZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBEA (CAEL o CIL) **N. 6129/2014**, intestata a , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA , OPERE INTERNE , presentata il 14/01/2014 con il n. 274 di protocollo, rilasciata il 01/02/2014

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA **N. 6653/2015**, intestata a [redacted] per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER REALIZZAZIONE OPERE INTENE E FUSIONE UNITà ABITATIVE, presentata il 19/10/2015 con il n. 9429 di protocollo, rilasciata il 14/11/2015 con il n. 11002 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 51 del 28/09/2015, l'immobile ricade in zona Zona A - NTA artt. 6.3.1 e 6.3.2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che in nessun elaborato grafico depositato all'ufficio tecnico, risultano le quote dimensionali dei vani interni e degli ingombri esterni pertanto, risulta impossibile verificare la corrispondenza dello stato attuale con lo stato legittimato ; dal rilievo eseguito è risultato possibile solo il confronto con i documenti urbanistico-catastali rilevando lievi difformità interne riconducibili alle tolleranze costruttive così come normate dall'art. 34-bis del DPR 380/01 e s.m.i. ed all'art. 9/bis della L.R. n. 17/2015 . A copertura del balcone al piano primo sul retro è presente una tettoia in ferro e lastre ondulate (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Rimozione, calo a terra, trasporto e scarico in discarica autorizzata comprensivo dei relativi oneri: €.2.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa consistenza catastale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione (normativa di riferimento: RDL 652/1939)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura informatizzata Doc.Fa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

- Oneri professionali e diritti di segreteria per variazione catastale : €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorno

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN LORENZO IN CAMPO PIAZZA UMBERTO I 32

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN LORENZO IN CAMPO Piazza Umberto I 32, della superficie commerciale di **198,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà[redacted]
Trattasi di unità immobiliare distribuita su due livelli, un piano primo ed un piano secondo, con accesso esclusivo dal portico presente al piano terra ; l'accesso è garantito da una scala ad unica rampa ; come già accennato, l'unità immobiliare dal punto di vista urbanistico è unica, come da fusione avvenuta con pratica edilizia del 2015 ma, risulta ancora suddivia in 2 unità catastali; a seguito della fusione non possono essere comunque considerate due unità indipendenti, perchè dotate di un'unica cucina e con unico servizio igienico.

Al piano primo troviamo la zona giorno con un ampio soggiorno all'interno del quale si trova il locale pranzo con angolo cottura, un locale ad uso studio ed un grande disimpegno/ripostiglio dal quale è possibile salire al secondo piano tramite scala interna di importanti dimensioni ; al piano secondo si trova la zona notte con due camere da letto, ampio disimpegno e servizio igienico ; il servizio igienico è dotato di una balcone esterno di piccole dimensioni aggettante sul cortile posto sul retro; la camera principale ha anch'essa un balcone esterno aggettante sulla Pzza Umberto I;

le finiture interne sono di ottima fattura con pavimento in legno sia su gran parte del piano secondo (zona notte) sia al piano primo (zona giorno) ; solo il disimpegno e la camera piccola (zona notte) hanno la pavimentazione in marmette, presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione/sistemazione dell'edificio; nel bagno troviamo la stessa pavimentazione della camera principale ed un rivestimento con piastrelle di piccolo formato 10x10.

Alcune porzioni del solaio in legno sono a vista mentre altre parti risultano confinate, intonacate e tinteggiate e non visibili. Le pareti perimetrali portanti presentano in alcune porzioni effetti con muratura "faccia vista" ben curato di gradevole efetto estetico che ben si presta per la tipologia di costruzione.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno massello di ottima qualità così come gli infissi ; alcuni passaggi interni sono privi di porte con la presenza del solo controtelaio in legno;

gli impianti interni risalgono ai lavori di sistemazione avvenuti nel 2015 e comprendono l'impianto termico con corpi scaldanti in acciaio, predisposizione di impianto di condizionamento (sono presenti sulle pareti interne e di tamponamento le sole scatole murate per l'alloggiamento degli split interni), idrico, sanitario ed elettrico ; per l'impianto elettrico si segnala che alcune placche interne degli interruttori non sono presenti. Non è stato possibile ricevere dalla proprietà le dichiarazioni di conformtià degli impianti stessi ne sono stati allegati nelle pratiche edilizie e quindi, non è dato sapere se vennero rilasciate in occasione dei lavori oppure no.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° e 2°, ha un'altezza interna di 270.Identificazione catastale:

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

- foglio 32 particella 79 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 155,45 Euro, indirizzo catastale: P.zza UMBERTO I, piano: 1°/2°, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
- foglio 32 particella 78 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: P.zza UMBERTO I, piano: 1°/2°, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1947.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autobus — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: — al di sopra della media
panoramicità: — al di sopra della media
livello di piano: — nella media
stato di manutenzione: — buono

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

luminosità: buono
qualità degli impianti: buono
qualità dei servizi: al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

G

[198,4 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 2020-26831 registrata in data 06/11/2020

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento P1	98,00	x	100 %	=	98,00
appartamento P2	98,00	x	100 %	=	98,00
balconi P2	7,50	x	30 %	=	2,25
Totale:	**203,50**				**198,25**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Circa il metodo di stima viene utilizzato il metodo della comparazione diretta , basato sulla consultazione delle maggiori banche dati disponibili (ovvero Borsino immobiliare , Fiaip e OMI) ;

- "**FIAIP - Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro-Urbino**" ; vengono presi come riferimento i valori relativi ai due Comuni limitrofi, quali Pergola e Mondavio, poichè non vi è una sezione specifica per la valutazione degli immobili nel Comune di San Lorenzo in Campo :

COMUNE DI MONDAVIO

Zona "Centro storico"

Abitazioni tip. "Ristrutturato" da anni 0 a 15

appartamenti:

da un minimo di **€ 1.200,00/mq.** ad un massimo di **€ 1.300,00/mq.**

Vm1A = € 1.250,00/mq.

COMUNE DI PERGOLA

Zona "Centro storico"

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

Abitazioni tip. "Ristrutturato" da anni 0 a 15

appartamenti:

da un minimo di **€ 1.050,00/mq.** ad un massimo di **€ 1.250,00/mq.**

Vm_{1B} = € 1.150,00/mq.

- "**BORSINO IMMOBILIARE**" tale banca dati attribuisce per u.i. a destinazione appartamenti, i seguenti valori :

Zona "Centro storico"

appartamenti:

da un minimo di **€ 881,00/mq.** ad un massimo di **€ 1.100,00/mq.**

Vm_2 = € 990,50/mq.

- **"OMI Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate"** le quali , a seguito delle recenti sentenze della Corte di Cassazione , seppur contengano dati presuntivi inidonei a certificare e rettificare il valore di un immobile e non costituiscano fonte tipica di prova devono essere considerati quali strumenti di ausilio e di indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sono idonee solamente per "*condurre a indicazioni di valori di larga massima*" , attribuiscono i seguenti valori :

ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO: ABITAZIONI CIVILI

minimo di **€ 740,00/mq.** , massimo di **€ 1.000,00/mq.**

Vm_3 = € 870,00/mq.

Dalla consultazione delle banche dati sopra elencate , si possono quantificare i più probabili valori medi di mercato per immobili a destinazione "Abitazione" come segue :

Per ABITAZIONE :

FIAIP	Appartamento €/mq.	1.200,00/1.300,00	Vmedio1A € 1.250,00 MONDAVIO
	Appartamento €/mq.	1.050,00/1.250,00	Vmedio1B € 1.150,00 PERGOLA
BORSINO	Appartamento €/mq.	881,00/1.100,00	Vmedio2 € 990,50
OMI	Appartamento €/mq.	740,00/1.100,00	Vmedio3 € 870,00

Considerazioni sul valore di mercato per le unità immobiliari oggetto di valutazione

c Considerate le oggettive difficoltà che sta attraversando il mercato immobiliare in questo periodo, considerata la notevole offerta sul mercato di immobili anche ad uso residenziale, a prezzi molto bassi per via delle tante esecuzioni immobiliari da un po' di anni a questa parte che , sempre più , attirano investitori per il favorevole

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

rapporto prezzo/superficie e che , conseguentemente , riducono l'interesse per talune tipologie di immobili, considerata altresì la zona che, seppur sia in centro storico e vicino ad una strada di importante collegamento dell'entroterra della provincia di Pesaro-Urbino, non risulta particolarmente appettibile.

Considerato anche il periodo particolarmente difficile per la vendita di immobili in generale, assunte le informazioni sul mercato immobiliare in zona , tenuto conto e valutata la situazione immobiliare, condizionata fortemente dalla crisi economica che, seppur con timidi segnali di ripresa , attanaglia il paese in questo periodo e che limita le compravendite, considerata inoltre la natura del bene oggetto di valutazione ed il suo stato di conservazione generale ;

tanto premesso, visto, considerato e valutato , viene definito il probabile valore di mercato per le unità immobiliari oggetto di valutazione come di seguito specificato :

si ritiene vero simile e pertinente, per l'immobile oggetto di stima in condizioni normali di vendita , il probabile valore di mercato per le unità immobiliari oggetto di valutazione pari ad € 900,00/mq. (euro novecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**175.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 175.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 175.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro-Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro-Urbino, ufficio tecnico di San Lorenzo in Campo, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino immobiliare e FIAIP osservatorio immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	198,25	0,00	175.000,00	175.000,00
				175.000,00 €	**175.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 4.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 170.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 170.500,00**

data 10/07/2025

il tecnico incaricato
Mirko Arduini

Firmato Da: ARDUINI MIRKO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 34f99e7cac46e1dd