



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 157/2022

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:

Avv. Ruzziconi Enrico

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Francesco Valeri**

CF: VLRFNC80A08A944Z  
con studio in PESARO (PU) Via Alfano 24  
telefono: 07211626488  
email: info@ingegnerevaleri.it  
PEC: francesco.valeri@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2022

## LOTTO 1

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

**A** **Attività commerciale con annesso archivio** a FANO VIA EDMONDO DE AMICIS 21, della superficie commerciale di **317,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE È COMPOSTO DA UN LOCALE COMMERCIALE AL QUALE SI ACCEDE DAL PIANO TERRA COMPOSTO DA: CUCINA AL PIANO TERRA, ZONA COMMERCIALE AL PIANO PRIMO INTERRATO E GROTTI POSTE AL PIANO SECONDO INTERRATO (CON ACCESSO DAL PIANO PRIMO INTERRATO E INTERDETTE AL PUBBLICO). INFINE, VI È UN ARCHIVIO

AL PIANO AMMEZZATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano AMMEZZATO-T-S1-S2. Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 208 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.910,89 Euro, indirizzo catastale: VIA EDMONDO DE AMICIS, 21, piano: TERRA, intestato a

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>317,24 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 791.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 772.467,95</b>
Data della valutazione:	<b>12/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/07/2022 ai nn. 1435 di repertorio, trascritta il 02/09/2022 a PESARO ai nn. REG GEN 12357 REG PART 8474, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ATTO ESECUTIVO.

PRECEDENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEGLI IMMOBILI: EX F. 141 MAPPALE 208 SUB. 12-17

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: **€ 2.637,53**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 10.922,05**

Millesimi condominiali: **79,61/1000**

Ulteriori avvertenze:

Per meglio precisare:

2.637,53 euro per spese ordinarie gest. 2022/2023 di gestione dell'immobile

3.640,79 euro per spese straordinarie di gestione già deliberate già scadute

7.281,26 euro per spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna

millesimi condominiali: 79,61/1000 (72,98/1000 + 6,63/1000)

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

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

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 29/06/1989 a firma di ALBERTO DE MARTINO ai nn. 49245/8544 di repertorio, trascritto il 19/07/1989 ai nn. REG PART 3776

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE N. 4761 e successive varianti, intestata a ██████████ A, rilasciata il 21/09/1982, agibilità del 15/10/1987

CONCESSIONE N. 1111, rilasciata il 11/04/1984 con il n. 1111 di protocollo, agibilità del 15/10/1987

██████████ N. 133, per lavori di RESTAURO DI UN FABBRICATO; VARIANTE CONC. ED. N. 4761 DEL 21/09/82, rilasciata il 30/05/1985, agibilità del 15/10/1987

AUTORIZZAZIONE N. 1032, intestata a ██████████ per lavori di SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI, rilasciata il 03/04/1987 con il n. 1032/86 di protocollo

CONCESSIONE N. 457, per lavori di RISTRUTTURAZIONE EX MONASTERO DELLE BENEDETTINE VARIANTE CONC. ED. 361 DEL 05/06/1986, rilasciata il 26/06/1987, agibilità del 15/10/1987

CONCESSIONE EDILIZIA N. 361, intestata a ██████████ rilasciata il 05/09/1986 con il n. 361 di protocollo, agibilità del 15/10/1987

COMUNICAZIONE PER OPERE INTERNE DI CUI ALL'ART.26 DELLA LEGGE 47/85 N. 39098, intestata a ██████████ per lavori di OPERE INTERNE DI CUI ALL'ART.26 DELLA LEGGE 47/85, presentata il 20/11/1991

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera consiliare n°232 del 29/09/2007,

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: AL PIANO AMMEZZATO: NELLA CONCESSIONE 457/87 SONO RAPPRESENTATI UN LOCALE WC, UN RIPOSTIGLIO OLTRE AD ALTRO VANO. ATTUALMENTE NELLA ZONA RIPOSTIGLIO VI È UNA DOCCIA E NON È PRESENTE LA FINESTRA. INOLTRE, VI SONO DEI GRADONI IN ENTRAMBI GLI AMBIENTI (WC E RIP) CHE NON SONO STATI RAPPRESENTATI. IN PLANIMETRIA NON VI SONO QUOTATURE MA MISURANDO CON RIGHELLO, LO STATO LEGITTIMATO HA DIMENSIONI MAGGIORI RISPETTO ALLO STATO DI FATTO. SI EVIDENZIA CHE È PRESENTE L'AREAIZIONE FORZATA. PIANO TERRA, INTERRATO E PARTE DELLE GROTTI: SONO BEN RAPPRESENTATI NELLA PRATICA 39098 DEL 20/11/1991. IL TUTTO SALVO LIEVI IMPRECISIONI GRAFICHE

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

Costi di regolarizzazione:

- REGOLARIZZAZIONE: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GIORNI

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: SI EVIDENZIANO DELLE QUOTE LEGGERMENTE DIFFERENTI RISPETTO ALLO STATO DI FATTO MA DATA L'OGGETTIVA VARIAZIONE DELL'ALTEZZA INTERNA, DATA DALLE IRREGOLARITÀ PROPRIE DI UN PALAZZO STORICO, SI RITIENE ACCETTABILE

L'immobile risulta **conforme**..

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FANO VIA EDMONDO DE AMICIS 21

## ATTIVITÀ COMMERCIALE CON ANNESSO ARCHIVIO

DI CUI AL PUNTO A

**Attività commerciale con annesso archivio** a FANO VIA EDMONDO DE AMICIS 21, della superficie commerciale di **317,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MULTI SERVICES HALL SRL)

L'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE È COMPOSTO DA UN LOCALE COMMERCIALE AL QUALE SI ACCEDE DAL PIANO TERRA COMPOSTO DA: CUCINA AL PIANO TERRA, ZONA COMMERCIALE AL PIANO PRIMO INTERRATO E GROTTI POSTE AL PIANO SECONDO INTERRATO (CON ACCESSO DAL PIANO PRIMO INTERRATO E INTERDETTE AL PUBBLICO). INFINE, VI È UN ARCHIVIO

AL PIANO AMMEZZATO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano AMMEZZATO-T-S1-S2. Identificazione catastale:

- foglio 141 particella 208 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.910,89 Euro, indirizzo catastale: VIA EDMONDO DE AMICIS, 21, piano: TERRA, intestato a MULTI SERVICE HALL S.R.L.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'IMMOBILE COMMERCIALE OGGETTO DI VALUTAZIONE HA UN ACCESSO DI SERVIZIO AL PIANO TERRA (CIVICO 21) E UN ACCESSO PRINCIPALE, SEMPRE AL PIANO TERRA, (CIVICO 53B, SU LA "PIAZZETTA"). IL LOCALE COMMERCIALE È COMPOSTO DA: CUCINA AL PIANO

TERRA CON POSSIBILITÀ DI USCITA SU LA CORTE INTERNA DEL FABBRICATO E ACCESSO TRAMITE SCALA, ALLA ZONA COMMERCIALE INTERRATA DOTATA DI: RIPOSTIGLIO, BAGNI E BAGNO DISABILI OLTRE A UNA GRANDE SALA PER L'ATTIVITÀ COMMERCIALE. DAL PRIMO INTERRATO SI PUÒ ACCEDERE ALLE GROTTI POSTE AL PIANO SECONDO INTERRATO. LE GROTTI PRESENTANO INFILTRAZIONI E ZONE VISIVAMENTE INSTABILI MA NEL COMPLESSO SONO PERCORRIBILI.

INFINE, NON COMUNICANTE CON IL LOCALE COMMERCIALE, VI È UN ARCHIVIO AL PIANO AMMEZZATO DOTATO DI DOCCIA E WC. A TALE LOCALE SI ACCEDE DALLA CORTE INTERNA AL COMPLESSO IMMOBILIARE. ORIGINARIAMENTE EX F.MU-PART.208-SUB.17, E, CON PRATICA CATASTALE DEL 16/04/1992, IL SUB.17 VENNE FUSO AL SUB.12 (RISTORANTE,CUCINA E GROTTI), CREANDO L'ATTUALE SUB.56

IL TUTTO HA UN NOTEVOLE PREGIO ARCHITETTONICO IN QUANTO È STATO RICAVATO DA UNA RISTRUTTURAZIONE DI UN PALAZZO STORICO, EX MONASTERO DELLE BENEDETTINE.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA - CUCINA	81,50	x	70 %	=	57,05
PIANO PRIMO INTERRATO - COMMERCIALE	410,00	x	55 %	=	225,50
PIANO SECONDO INTERRATO - GROTTI	158,00	x	8 %	=	12,64
PIANO AMMEZZATO - ARCHIVIO CON WC E DOCCIA	31,50	x	70 %	=	22,05
<b>Totale:</b>	<b>681,00</b>				<b>317,24</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/06/2023  
Fonte di informazione: Immobiliare.it\_1574 - 19/10/2022  
Descrizione: Locale commerciale con bagno  
Superfici principali e secondarie: 163  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 480.000,00 pari a 2.944,79 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/06/2023  
Fonte di informazione: Immobiliare.it\_154 - 24/11/2020  
Descrizione: Locale commerciale con bagno. Interrato, piano terra e accesso disabili  
Superfici principali e secondarie: 105  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 260.000,00 pari a 2.476,19 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/06/2023  
Fonte di informazione: Immobiliare.it\_2442 - 25/10/2022  
Descrizione: Locale commerciale con bagno  
Superfici principali e secondarie: 176  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 450.000,00 pari a 2.556,82 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 07/06/2023  
Fonte di informazione: Immobiliare.it\_07/06/2023  
Descrizione: Fano nella splendida cornice del centro storico all'interno di Chiostro ex Convento delle Benedettine si vende ufficio situato al primo piano così composto: ingresso, 2 stanze e bagno. L'ufficio si presenta in ottime condizioni con pavimentazione in  
Indirizzo: Chiostro ex Convento delle Benedettine  
Superfici principali e secondarie: 45  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 90.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Negozio destinazione commerciale anno 2022

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.400,00 pari a 2.400,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA DETERMINAZIONE DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN OGGETTO VIENE EFFETTUATA SULLA BASE DEL PREZZO MEDIO RICAVATO DAL VALORE DI MERCATO DI UNITÀ IMMOBILIARI SIMILI VENDUTE NELLA ZONA DI STIMA. INFINE, IL VALORE ANDRÀ CORRETTO IN MODO DA POTER CONSIDERARE LE CARATTERISTICHE E LA VETUSTÀ DELL'IMMOBILE IN OGGETTO.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 317,24 x 2.500,00 = **793.100,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 793.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 793.100,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA DETERMINAZIONE DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN OGGETTO VIENE EFFETTUATA SULLA BASE DEL PREZZO MEDIO RICAVATO DAL VALORE DI MERCATO DI UNITÀ IMMOBILIARI DI SUPERFICI CONSIMILI VENDUTE NELLA ZONA DI STIMA E COMPARANDO TALE VALORE CON L'INTERVALLO VALUTATIVO O.M.I. (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE). TALI QUOTAZIONI FORNISCONO I PREZZI AL METRO QUADRATO DI SUPERFICIE COMMERCIALE CIOÈ AL LORDO DEI MURI ESTERNI E DEI MURI DIVISORI INTERNI E DI METÀ DEI MURI PERIMETRALI INTERNI. LE SUPERFICI DELLE PERTINENZE VANNO CORRETTE VIRTUALMENTE SECONDO DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di FANO, agenzie: FANO

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Attività commerciale con annesso archivio	317,24	0,00	793.100,00	793.100,00
				<b>793.100,00 €</b>	<b>793.100,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

SI RITIENE NON NECESSARIO EFFETTUARE DIVISIBILITÀ DELLA QUATA

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 791.600,00**

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

Riduzione del valore del **1%** 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: **€ 7.916,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 294,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 10.922,05**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 772.467,95**

data 12/06/2023

il tecnico incaricato  
Ing. Francesco Valeri