



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT. L. PINI



CUSTODE:

DOTT. GIANLUCA SPADONI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Luca Romagna

CF:RMGLCU60A25D488L

con studio in FANO (PU) via Zacconi, 8

telefono: 0721809804

email: lromagna@libero.it

PEC: luca.romagna@ingpec.eu



tecnico incaricato: Luca Romagna

Pagina 1 di 41





TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a COLLI AL METAURO via degli Orciari 10, frazione Tavernelle (PU), della superficie commerciale di **2.035,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è un capannone industriale facente parte di un più ampio opificio costituito da più unità immobiliari; è ubicato nella frazione di Tavernelle Comune di Colli al Metauro (PU) in prossimità della via Degli Orciari n. 10, in una zona pianeggiante industriale/residenziale composta di un solo piano fuori terra. È dotato di uno scoperto/corte esclusivo sui quattro lati del capannone.

Strutturalmente presenta struttura portante in cemento armato e muri di tamponamento in muratura, solaio di copertura in latero cemento a volta "a botte" e tiranti metallici (catene) e manto con tegole; esternamente è rifinito con intonaco e tinteggiato; la sua costruzione risale all'anno 1976;

lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di MIN. 4.30 MAX 7,00. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 356 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria D/1, rendita 4.859,86 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ORCIARI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: VIA DEGLI ORCIARI, PARTICELLE 118, 348, 349, 546, 547

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

B CABINA ELETTRICA a COLLI AL METAURO VIA DEGLI ORCIARI SN, frazione TAVERNELLE, della superficie commerciale di **36,45** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, edificato a cavallo con altra proprietà, è una porzione di cabina elettrica a servizio dei capannoni industriali limitrofi; è costituita dai mappali 348 sub. 1, 2 e 3.

È ubicata nella frazione di Tavernelle Comune di Colli al Metauro (PU) in prossimità della via Degli Orciari, in una zona pianeggiante artigianale/residenziale; è composta di due piani fuori terra ed è dotata di uno scoperto/corte esclusiva su un solo lato di mq. 35,00; la superficie commerciale della cabina elettrica è di mq. 31,00



Strutturalmente presenta struttura portante in muratura, solai intermedio e di copertura in latero cemento in piano; esternamente è rifinita con mattoncini a vista; il pavimento è del tipo industriale, le porte sono in lamiera di ferro verniciate;

Non sono stati reperiti in Comune titoli abilitativi che legittimano la costruzione quindi si deduce che la cabina sia stata realizzata abusivamente e pertanto dovrà essere sanata con la redazione di una pratica edilizia in sanatoria.

La sua costruzione risale all'anno 1976;

lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 348 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria D/1, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ORCIARI, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: VIA DEGLI ORCIARI, PARTICELLE 118 - 348 SUB. 3 - 356 SUB. 1
- foglio 21 particella 348 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria D/1, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ORCIARI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLE 118, 348 SUB. 1 - 356 SUB. 1
- foglio 21 particella 348 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria D/1, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ORCIARI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLE 118 - 348 SUB. 1 - 348 SUB. 2 - 356 SUB. 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.072,15 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 382.220,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 380.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 ANNI, stipulato il 17/01/2022, con scadenza il 01/02/2028, registrato il 22/02/2022 a

AGENZIA ENTRATE DI JESI ai nn. 000745 - SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 10800 ANNUO. Il capannone è occupato solo parzialmente per circa 400 mq da una azienda di confezioni di cinesi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 11/08/2021 ai nn. 11919/1772, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 30/09/2019.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 131.232,39.

La formalità è riferita solamente a F. 21 PARTICELLA 356 SUB. 1-2-3 - PARTICELLA 348 SUB. 1-2-3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/07/2024 ai nn. 8502/6089, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 10/06/2024. La formalità è riferita solamente a F. 21 PARTICELLA 356 SUB 1-2 -3 - PARTICELLA 348 SUB. 1-2-3

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 06/06/1991 a firma di NOTAIO BARILE ai nn. 91628 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **25 del 19 agosto 1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO AZIENDALE PER LA FABBRICAZIONE DI ACCESSORI PER FALAGNAMERIA, COSTRUZIONE COMPRENDENTE ANCHE UN APPARTAMENTO AD USO DEL GUARDIANO NONCHE' LOCALI PER UFFICIO, agibilità del 10/05/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con delibera di giunta provinciale n. 298 del 4 agosto 1998 – presa d'atto del consiglio comunale (ex Comune di Serrungarina) n. 38 del 31 agosto 1998, l'immobile ricade in zona D1 - ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

NTA

Art. 26

ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO
ZONA D.1

1. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o con eventuale progetto planivolumetrico preventivo.
2. Sono consentite le installazioni di strutture artigianali, laboratori di ricerca ed analisi, di magazzini, di depositi, di silos, di rimesse.
3. Potrà prescriversi un progetto plani volumetrico preventivo da predisporre nel caso di interventi confinanti e con strutture portanti in comune e nel caso in cui il numero delle unità produttive sia maggiore di 3. Il progetto planivolumetrico andrà approvato dalla Giunta Comunale con apposito atto deliberativo.

4. Per la zona individuata con il simbolo " * ", ubicata presso il Passo di Cartoceto sono

consentiti solo interventi di ristrutturazione con mantenimento dei volumi esistenti; le

destinazioni ammesse sono quelle relative alla lavorazione, conservazione, trasformazione

e commercializzazione dei prodotti agricoli.

5. Gli indici edilizi e urbanistici da rispettare sono i seguenti:

Hf = 8,50 ml. L'altezza massima può tuttavia essere superata per comprovate necessità di lavorazione.

Smin = 1.000 mq

Smax = 4.000 mq

Uf = 0,60 mq/mq

Dc = 5,00 ml. e ½ dell'altezza dell'edificio più alto.

Ds = 10,00 ml. da strade di larghezza inferiore a 15,00 ml.

= 15,00 ml. da strade di larghezza superiore a 15,00 ml.

6. In ogni intervento deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico un'area almeno

pari a 10 mq ogni 100 mq di superficie coperta.

7. Il rilascio delle singole concessioni edilizie sarà condizionato all'individuazione di una

quota di parcheggi privati al servizio delle singole costruzioni che non potrà essere inferiore

a 10 mq. per ogni 100 mq. di costruzione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Corpo di fabbrica di mq. 60,00 circa realizzato abusivamente sul retro del capannone e modifiche interne di diversa distribuzione delle tramezzature interne, nuovi w.c., docce e nuovi vani

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE COMPRESO IVA E CAP PER ELABORATI PER SCIA IN SANATORIA (ART. 37 C. 4 DPR 380/2001) E DIRITTI ONERI E SANZIONE DOVUTI



AL COMUNE: €15.000,00

- Demolizione del corpo di fabbrica edificato abusivamente di mq. 60 circa, con presenza di lastre di amianto a tamponamento della struttura: €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE COMPRESO IVA E CAP PER VARIAZIONE CATASTALE: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 GIORNI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'IMPIANTO ELETTRICO, OBSOLETO, DOVRA' ESSERE ADEGUATO ALLA VIGENTE NORMATIVA

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

BENI IN COLLI AL METAURO VIA DEGLI ORCIARI 10, FRAZIONE TAVERNELLE (PU)

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a COLLI AL METAURO via degli Orciari 10, frazione Tavernelle (PU), della superficie commerciale di **2.035,70** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è un capannone industriale facente parte di un più ampio opificio costituito da più unità immobiliari; è ubicato nella frazione di Tavernelle Comune di Colli al Metauro (PU) in prossimità della via

Degli Orciari n. 10, in una zona pianeggiante industriale/residenziale composta di un solo piano fuori terra. È dotato di uno scoperto/corte esclusivo sui quattro lati del capannone.

Strutturalmente presenta struttura portante in cemento armato e muri di tamponamento in muratura, solaio di copertura in latero cemento a volta "a botte" e tiranti metallici (catene) e manto con tegole; esternamente è rifinito con intonaco e tinteggiato; la sua costruzione risale all'anno 1976;

lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di MIN. 4.30 MAX 7,00. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 356 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria D/1, rendita 4.859,86 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ORCIARI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: VIA DEGLI ORCIARI, PARTICELLE 118, 348, 349, 546, 547

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono FANO (PU)). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare
farmacie
supermercato

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km. circa
superstrada distante 2 Km. circa

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

tecnico incaricato: Luca Romagna

Pagina 8 di 41



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



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CAPANNONE INDUSTRIALE

L'immobile è costituito da un capannone industriale con annessi magazzino utensili, locali mensa, spogliatoi, locali accessori (w.c., docce, disimpegni, rip.) e scoperto pertinenziale;

sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto), comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 da piano pavimento) di circa **mq. 1.889,00** e una corte esclusiva/scoperto di circa **mq. 980,00**;

è articolato e distribuito come segue:

- piano terra: cinque ampi ambienti destinati all'area lavorativa con più accessi carrabili dall'area pertinenziale sul fronte e sul retro - altezza interna minima ml. 3,70 e al colmo ml. 7,00 circa ed altezza alla catena pari a ml. 4,30;

spogliatoi e servizi igienici con accesso dall'area lavorativa - altezza utile interna ml. 3,30;

locali mensa con accessi dall'area pertinenziale e anche dall'area lavorativa - altezza utile interna ml. 3,30;

locali "centrale termica" con accesso dall'area pertinenziale - altezza utile interna ml. 3,30;

- area esterna pertinenziale: su tutti i fronti l'immobile presenta un'area pertinenziale; quella sul fronte che dà su via Degli Orciari è utilizzata per gli ingressi principali al capannone, sia carrabile che pedonali, e come parcheggio auto; quella sul fianco destro, sinistro e retro è utilizzata per gli ingressi carrabili secondari al capannone.

L'area esterna pertinenziale non è delimitata da recinzione.

Il capannone strutturalmente presenta intelaiatura in cemento armato, copertura a volta "a botte" a tre arcate con solaio in laterocemento e tiranti metallici (catene) ed in parte in piano sottostante i terrazzi dei

soprastanti appartamenti; il tamponamento è in muratura intonacata; una parte del capannone di mq. 400 circa, è stato controsoffittato con pannelli in cartongesso e tinteggiate le pareti interne.

La copertura è intervallata da lucernai; il manto è in tegole tipo marsigliesi; le finestre esistenti su tutte le pareti libere sono in ferro e vetro semplice; il pavimento è del tipo industriale, i portoni carrabili sono in lamiera di ferro verniciati.

Esternamente è rifinito con tinteggiatura.

Il capannone è dotato solo in parte di impianto elettrico con forza motrice, di impianto elettrico di illuminazione, di impianti idraulico e idrico sanitario funzionanti; non è dotato di impianto di riscaldamento e di impianto idrico antincendio funzionanti.

NB: su una parte del tetto a volta, lato mare, sono presenti vicino al colmo tracce di infiltrazioni di acqua piovana, inoltre sul retro del capannone, in aderenza, è stato costruito abusivamente un corpo di fabbrica di circa mq. 60,00 che dovrà essere demolito.

Locali magazzino utensili, locali mensa, locali ingresso e vano scala sono collocati sulla palazzina sul fronte del capannone con il quale forma un unico corpo; i locali accessori (w.c., docce, disimpegni, rip.) sono collocati entro l'area di sedime del capannone.

La palazzina è in struttura in cemento armato con solaio intermedio e copertura a padiglione in latero cemento e tamponamento in muratura; soprastante i sopracitati locali e in parte soprastante il capannone sono collocati al piano primo n. 2 appartamenti di civile abitazione.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni, finestre e porte, sono in alluminio anodizzato color bronzo dotati di vetro semplice, non termico; le porte interne sono del tipo tamburate in legno compensato impiallacciato di mogano naturale.

La copertura e le murature di tamponamento non sono coibentate termicamente.

Esternamente è rifinita con intonaco e tinteggiata.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CAPANNONE	1.884,00	x	100 %	=	1.884,00

INGRESSO E VANO SCALA COMUNE A N. 3 U.I.	4,70	x	100 %	=	4,70
CORTE/SCOPERTO	980,00	x	15 %	=	147,00
Totale:	2.868,70				2.035,70



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi presi per la base della valutazione dei beni oggetto della presente perizia sono:

la superficie commerciale, data dalla somma delle superfici lorde desunte da planimetrie catastali e di progetto (computando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni e nella misura del 50 per cento i muri in comunione su ciascun piano fuori terra o entro terra) regolate mediante rapporti mercantili;

il valore unitario attribuibile al mq. in relazione a beni simili nuovi compravenduti recentemente in zona.

Sulla scorta della personale esperienza professionale e da indagini eseguite, si ritiene che il valore unitario medio di mercato per compravendite in zona di immobili liberi con caratteristiche simili o analoghe a quelle del capannone oggetto di stima, riferito alla superficie commerciale, si attesti mediamente in circa € 700,00 al metro quadrato per capannoni nuovi o integralmente ristrutturati.

Tenuto conto che la realizzazione del capannone è avvenuta nel 1976, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerato mediocre lo stato generale di conservazione del capannone, con scarso livello tecnologico degli impianti, si

applicheranno i seguenti coefficienti di differenziazione:

vetustà fisica: si considerano l'epoca di costruzione/ristrutturazione del fabbricato – coeff. 0,70 (- 30%);

conservazione e stato di manutenzione: mediocre – coeff. 0,70 (- 30%);

Si ritiene inoltre di applicare sul valore stimato una riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.035,70 x 700,00 = **1.424.990,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Lavori edili di carico trasporto e scarico alla pubblica discarica dei materiali esistenti entro il capannone, di attrezzature e rottamazione di due auto	-60.000,00
vetustà fisica	-427.497,00
conservazione e stato di manutenzione	-427.497,00
per assenza di garanzia per vizi occulti	-71.249,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 438.746,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 438.746,50**

BENI IN COLLI AL METAURO VIA DEGLI ORCIARI SN, FRAZIONE TAVERNELLE

CABINA ELETTRICA

DI CUI AL PUNTO B

CABINA ELETTRICA a COLLI AL METAURO VIA DEGLI ORCIARI SN, frazione TAVERNELLE, della superficie commerciale di **36,45** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, edificato a cavallo con altra proprietà, è una porzione di cabina elettrica a servizio dei capannoni industriali limitrofi; è costituita dai mappali 348 sub. 1, 2 e 3.

È ubicata nella frazione di Tavernelle Comune di Colli al Metauro (PU)

in prossimità della via Degli Orciari, in una zona pianeggiante artigianale/residenziale; è composta di due piani fuori terra ed è dotata di uno scoperto/corte esclusiva su un solo lato di mq. 35,00; la superficie commerciale della cabina elettrica è di mq. 31,00

Strutturalmente presenta struttura portante in muratura, solai intermedio e di copertura in latero cemento in piano; esternamente è rifinita con mattoncini a vista; il pavimento è del tipo industriale, le porte sono in lamiera di ferro verniciate;

Non sono stati reperiti in Comune titoli abilitativi che legittimano la costruzione quindi si deduce che la cabina sia stata realizzata abusivamente e pertanto dovrà essere sanata con la redazione di una pratica edilizia in sanatoria.

La sua costruzione risale all'anno 1976;

lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 348 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria D/1, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ORCIARI, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: VIA DEGLI ORCIARI, PARTICELLE 118 - 348 SUB. 3 - 356 SUB. 1

- foglio 21 particella 348 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria D/1, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ORCIARI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PARTICELLE 118, 348 SUB. 1 - 356 SUB. 1

- foglio 21 particella 348 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria D/1, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ORCIARI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PARTICELLE 118 - 348 SUB. 1 - 348 SUB. 2 - 356 SUB. 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono FANO (PU)). Il

traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è una porzione di cabina elettrica ubicata nella frazione di Tavernelle Comune di Colli al Metauro (PU) in prossimità della via Degli Orciari SN, in una zona pianeggiante industriale/residenziale; è composta di due piani fuori terra e di quattro vani di altezza di ml. 3,80 e 6,80.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.T. E P.1 PORZIONE CABINA ELETTRICA N.348 SUB. 1	17,60	x	100 %	=	17,60
PT PORZIONE DI CABINA ELETTRICA N. 348 SUB. 2	6,80	x	100 %	=	6,80
CORTE DI PORZIONE DI CABINA ELETTRICA N348 SUB. 1	35,00	x	15 %	=	5,25
PT PORZIONE DI CABINA ELETTRICA N. 348 SUB. 3	6,80	x	100 %	=	6,80
Totale:	66,20				36,45



tecnico incaricato: Luca Romagna

Pagina 14 di 41

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi presi per la base della valutazione dei beni oggetto della presente perizia sono:

la superficie commerciale, data dalla somma delle superfici lorde desunte da planimetrie catastali e di progetto (computando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni e nella misura del 50 per cento i muri in comunione su ciascun piano fuori terra o entro terra) regolate mediante rapporti mercantili;

il valore unitario attribuibile al mq. in relazione a beni simili nuovi compravenduti recentemente in zona.

Sulla scorta della personale esperienza professionale e da indagini eseguite, si ritiene che il valore unitario medio di mercato per compravendite in zona di immobili liberi con caratteristiche simili o analoghe a quelle della cabina elettrica oggetto di stima, riferito alla superficie commerciale, si attesti mediamente in circa € 800,00 al metro quadrato per cabine elettriche nuove o integralmente ristrutturate.

Tenuto conto che la realizzazione della cabina elettrica è avvenuta nel 1976, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerato mediocre il suo stato generale di conservazione, si applicheranno i seguenti coefficienti di differenziazione:

vetustà fisica: si considerano l'epoca di costruzione/ristrutturazione del fabbricato – coeff. 0,70 (- 30%);

conservazione e stato di manutenzione: mediocre – coeff. 0,90 (- 10%);

Si ritiene inoltre di applicare sul valore stimato una riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,45 x 800,00 = 29.160,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

tecnico incaricato: Luca Romagna

Pagina 15 di 41

per oneri e sanzione dovuti al Comune per sanatoria	-10.000,00
per spese tecniche compreso IVA e CAP come per legge per pratica edilizia in sanatoria	-3.500,00
veustà fisica, coservazione e stato di manutenzione	-11.664,00
per assenza di garanzia per vizi occulti	-1.458,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **2.538,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € **2.538,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine della determinazione del valore venale in comune commercio attribuibile alla unità immobiliari in oggetto, si fa ricorso al metodo di valutazione definito “**sintetico-comparativo**”.

È questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazione di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una “scala dei prezzi” su cui va inserito il bene oggetto di indagine, fatto riferimento alle sue particolari caratteristiche.

Nell'apprezzamento del probabile valore di mercato, si è valutato anche l'attuale andamento del mercato immobiliare, che rispecchia l'attuale situazione economica e contingente recessione, un trend negativo dove i valori sono stazionari se va bene od addirittura al ribasso ed il mercato immobiliare registra una fase di stallo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di COLLI AL METAURO, agenzie: di ZONA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), ed inoltre: testi e pubblicazioni specialistiche: (“Consulente Immobiliare” ed. Il Sole 24 Ore, “Manuale di estimo immobiliare” ed. Il Sole 24 Ore, “Stima e gestione dei beni rustici ed urbani” ed Edagricole, “Codice delle Valutazioni Immobiliari” ed. Tecnobors

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;

tecnico incaricato: Luca Romagna

Pagina 16 di 41



- 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	capannone industriale	2.035,70	0,00	438.746,50	438.746,50
B	CABINA ELETTRICA	36,45	0,00	2.538,00	2.538,00
				441.284,50 €	441.284,50 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione:**€. 22.064,23**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 37.000,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 382.220,28****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:

€. 2.220,28**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 380.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COLLI AL METAURO VIA STRADA DEGLI ORCIARI 8 int. A, frazione TAVERNELLE, della superficie commerciale di **202,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima fa parte di porzione di una palazzina bifamiliare di civile abitazione, ubicata nel Comune di Colli al Metauro in prossimità della strada via Degli Orciari, in una zona pianeggiante industriale/residenziale, composta di tre piani fuori terra (terra, primo, secondo). La palazzina è stata realizzata in aderenza sul fronte di un capannone industriale ai fini di ricavare un appartamento ad uso del guardiano del capannone nonché locali per uffici. Allo stato di fatto vi sono stati ricavati al piano terra dei locali a servizio del capannone industriale, al piano primo due appartamenti, al piano secondo (sottotetto) una soffitta comune a due sottostanti appartamenti.

Il bene in questione situato al piano primo è composto da un ingresso/disimpegno, una stanza soggiorno/cucina, un disimpegno notte, quattro stanze da letto, due bagni, un balcone, un terrazzo a tasca ed un terrazzo. Non è dotato di uno scoperto/corte esclusiva, ma di fatto utilizza sul fronte lo scoperto del capannone industriale; è accessibile dal piano terra mediante un ingresso dove è collocato una porta vetrata in alluminio e da una scala interna con gradini in marmo comune al piano terra a tre U.I. e ai piani superiori comune a due U.I.

La palazzina strutturalmente presenta struttura portante in cemento armato e muri di tamponamento in muratura, solai intermedi e solaio di copertura in latero cemento, con copertura a padiglione e manto con tegole in laterizio tipo portoghesi; esternamente è rifinita con intonaco e tinteggiata; la sua costruzione risale all'anno 1976;

lo stato di manutenzione e conservazione è normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO E SOTTOTETTO, interno A, ha un'altezza interna di 2,34. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 356 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ORCIARI, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PARTICELLE 356 SUB. 3 - 356 SUB. 1



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	202,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.749,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/09/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 11/08/2021 ai nn. 11919/1772, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 30/082019.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 131.232,39.

La formalità è riferita solamente a F. 21 PARTICELLA 356 SUB. 1-2-3 - PARTICELLA 348 SUB. 1-2-3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, trascritta il 08/07/2024 ai nn. 8502/6089, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 10/062024.

La formalità è riferita solamente a F. 21 PARTICELLA 356 SUB. 1-2-3 - PARTICELLA 348 SUB. 1-2-3

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 06/06/1991 a firma di NOTAIO BARILE ai nn. 91628 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **25 del 19 agosto 1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO AZIENDALE PER LA FABBRICAZIONE DI ACCESSORI PER FALAGNAMERIA, COSTRUZIONE COMPRENDENTE ANCHE UN APPARTAMENTO AD USO DEL GUARDIANO NONCHE' LOCALI PER UFFICIO, agibilità del 10/05/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di giunta provinciale n. 298 del 4 agosto 1998 – presa d'atto del consiglio comunale (ex Comune di Serrungarina) n. 38 del 31 agosto 1998, l'immobile ricade in zona D1 – ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

NTA®

Art. 26

ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

ZONA D.1

1. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o con eventuale progetto planivolumetrico preventivo.
2. Sono consentite le installazioni di strutture artigianali, laboratori di ricerca ed analisi, di magazzini, di depositi, di silos, di rimesse.
3. Potrà prescriversi un progetto plani volumetrico preventivo da predisporre nel caso di interventi confinanti e con strutture portanti in comune e nel caso in cui il numero delle unità produttive sia maggiore di 3. Il progetto planivolumetrico andrà approvato dalla Giunta Comunale con apposito atto deliberativo.
4. Per la zona individuata con il simbolo " * ", ubicata presso il Passo di Cartoceto sono consentiti solo interventi di ristrutturazione con mantenimento dei volumi esistenti; le destinazioni ammesse sono quelle relative alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.
5. Gli indici edilizi e urbanistici da rispettare sono i seguenti:
 $H_f = 8,50$ ml. L'altezza massima può tuttavia essere superata per comprovate necessità di lavorazione.
 $S_{min} = 1.000$ mq
 $S_{max} = 4.000$ mq
 $U_f = 0,60$ mq/mq
 $D_c = 5,00$ ml. e $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio più alto.
 $D_s = 10,00$ ml. da strade di larghezza inferiore a 15,00 ml.
 $= 15,00$ ml. da strade di larghezza superiore a 15,00 ml.
6. In ogni intervento deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico un'area almeno pari a 10 mq ogni 100 mq di superficie coperta.
7. Il rilascio delle singole concessioni edilizie sarà condizionato all'individuazione di una quota di parcheggi privati al servizio delle singole costruzioni che non potrà essere



inferiore

a 10 mq. per ogni 100 mq. di costruzione.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto approvato sono state rilevate le seguenti difformità: a) cambio di destinazione d'uso dell'immobile da uffici è stato trasformato in un appartamento di civile abitazione con lievi modifiche delle tramezzature interne

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

Costi di regolarizzazione:

- per oneri, diritti e sanzione per sanatoria dell'abuso edilizio dovuti al Comune: €25.000,00
- per spese tecniche compreso IVA e CAP come per legge per pratica edilizia in sanatoria: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto per le difformità rilevate;

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione catastale ad avvenuta approvazione della pratica edilizia in sanatoria (art. 37 c.4 - DPR 380/2001): €700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:





Conformità tecnica impiantistica:

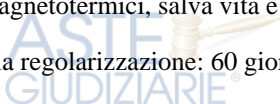
Sono state rilevate le seguenti difformità: occorre adeguare l'impianto elettrico alle vigenti normative di legge

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

Costi di regolarizzazione:

- interruttori magnetotermici, salva vita e messa a terra dell'impianto: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



BENI IN COLLI AL METAURO VIA STRADA DEGLI ORCIARI 8 INT. A, FRAZIONE
TAVERNELLE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a COLLI AL METAURO VIA STRADA DEGLI ORCIARI 8 int. A, frazione TAVERNELLE, della superficie commerciale di **202,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima fa parte di porzione di una palazzina bifamiliare di civile abitazione, ubicata nel Comune di Colli al Metauro in prossimità della strada via Degli Orciari, in una zona pianeggiante industriale/residenziale, composta di tre piani fuori terra (terra, primo, secondo). La palazzina è stata realizzata in aderenza sul fronte di un capannone industriale ai fini di ricavare un appartamento ad uso del guardiano del capannone nonché locali per uffici. Allo stato di fatto vi sono stati ricavati al piano terra dei locali a servizio del capannone industriale, al piano primo due appartamenti, al piano secondo (sottotetto) una soffitta comune a due sottostanti appartamenti.

Il bene in questione situato al piano primo è composto da un ingresso/disimpegno, una stanza soggiorno/cucina, un disimpegno notte, quattro stanze da letto, due bagni, un balcone, un terrazzo a tasca ed un terrazzo. Non è dotato di uno scoperto/corte esclusiva, ma di fatto utilizza sul fronte lo scoperto del capannone industriale; è accessibile dal piano terra mediante un ingresso dove è collocata una porta vetrata in alluminio e da una scala interna con gradini in marmo comune al piano terra a tre U.I. e ai piani superiori comune a due U.I.

La palazzina strutturalmente presenta struttura portante in cemento armato e muri di tamponamento in muratura, solai intermedi e solaio di copertura in latero cemento, con copertura a padiglione e manto con tegole in laterizio tipo portoghesi; esternamente è rifinita con intonaco e tinteggiata; la sua costruzione risale all'anno 1976;

lo stato di manutenzione e conservazione è normale.





L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO E SOTTOTETTO, interno A, ha un'altezza interna di 2,34. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 356 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ORCIARI, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLE 356 SUB. 3 - 356 SUB. 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FANO (PU)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare
farmacie
supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km. circa
superstrada distante 2 Km. circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è sita in località Tavernelle di Colli al Metauro (PU),

via Degli Orciari n. 8 int. A e consiste in un appartamento collocato al piano primo con annessa soffitta;

sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto), comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 da piano pavimento) di circa mq. 145,00 con altezza interna dei locali di mt. 2,94; la soffitta comune al 50% ad altra unità immobiliare sviluppa una superficie esterna lorda di circa mq. 70,0 con altezza interna media di mt. 1,96, di un balcone sul fronte di mq. 4,00, di un terrazzo a tasca sul dietro di mq. 11,00 e di un terrazzo scoperto sul fianco destro di mq. 63,00.

L'appartamento è pavimentato con piastrelle in ceramica, mentre una camera con parquet di legno ed un'altra camera con pavimento in moquette di tessuto; Il balcone ed i terrazzi sono pavimentati con piastrelle in ceramica; la cucina e i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica fino ad altezza di 2,00 K2,40 metri circa; la soffitta è allo stato grezzo priva di intonaci interni, di pavimentazione e di impianti tecnologici.

Nel bagno sono presenti sanitari in gres porcellanato e relativa rubinetteria; il bagno principale è dotato di un lavabo a colonna, un vaso, un bidet ed una vasca; il bagno secondario è dotato di un lavabo e di un vaso.

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni (porte) sono in legno pantografate al naturale;

Gli infissi esterni (finestre/portefinestre) sono in alluminio anodizzato color bronzo munite di vetro semplice; l'ingresso è dotato di vetrata in alluminio anodizzato munito di vetro semplice;

i sistemi oscuranti di finestre/portefinestre sono costituiti da tapparelle in pvc.

Il portone d'ingresso condominiale è in alluminio anodizzato e vetro semplice; è presente un campanello; la porta d'ingresso all'appartamento è in legno tamburato impiallacciato di mogano naturale;

Gli impianti elettrico, telefonico, idrico sanitario, scarichi e gas sono posti sottotraccia;

Il riscaldamento avviene con radiatori in ghisa alimentati da una termostufa a legna; la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico.

Il terrazzo scoperto è in uno stato fatiscente mentre lo stato generale di manutenzione e conservazione è normale.

CLASSE ENERGETICA:



[353,71 KWh/m²/anno]

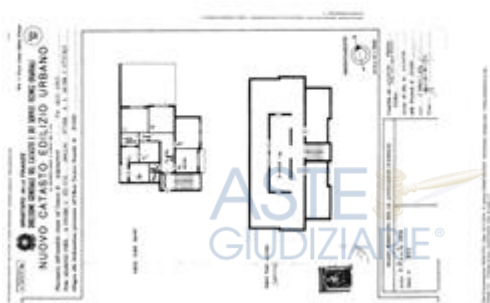
Certificazione APE N. 20250504-041069-65564 registrata in data 04/05/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
VANI ABITABILI P. 1	145,00	x	100 %	=	145,00
BALCONE P. 1	4,00	x	30 %	=	1,20
TERRAZZO SCOPERTO P. 1	63,00	x	25 %	=	15,75
SCALA PIANO PRIMO E PIANO SECONDO COMUNE AL 50%	15,40	x	100 %	=	15,40
SOFFITTA PIANO SECONDO COMUNE AL 50%	70,00	x	25 %	=	17,50
SCALA /INGRESSO PIANO TERRA COMUNE A TRE U.I.	4,70	x	100 %	=	4,70
TERRAZZO A TASCA P. 1	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale:	313,10				202,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi presi per la base della valutazione dei beni oggetto della presente perizia sono:

la superficie commerciale, data dalla somma delle superfici lorde desunte da planimetrie catastali e di progetto (computando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni e nella misura del 50 per cento i muri in comunione su ciascun piano fuori terra o entro terra) regolate mediante rapporti mercantili;

il valore unitario attribuibile al mq. in relazione a beni simili nuovi compravenduti

recentemente in zona.

Sulla scorta della personale esperienza professionale e da indagini eseguite, si ritiene che il valore unitario medio di mercato per compravendite in zona di immobili liberi con caratteristiche simili o analoghe a quelle del fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di stima, riferito alla superficie commerciale, si attesti mediamente in circa € 1.400,00 al metro quadrato per abitazioni nuove o integralmente ristrutturate.

Tenuto conto che la realizzazione del fabbricato è avvenuta nel 1976 e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerato normale lo stato generale di conservazione del fabbricato, con medio livello tecnologico degli impianti, si applicheranno i seguenti coefficienti di differenziazione:

vetustà fisica: si considerano l'epoca di costruzione/ristrutturazione del fabbricato – coeff. 0,70 (- 30%);

conservazione e stato di manutenzione: mediocre – coeff. 0,80 (- 20%);

Si ritiene inoltre di applicare sul valore stimato una riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 202,30 x 1.400,00 = 283.220,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
vetustà fisica	-84.966,00
stato di conservazione e manutenzione	-56.644,00



per assenza di garanzia per vizi occulti

-14.161,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 127.449,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 127.449,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

v

Al fine della determinazione del valore venale in comune commercio attribuibile alla unità immobiliari in oggetto, si fa ricorso al metodo di valutazione definito **“sintetico-comparativo”**.

È questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazione di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una “scala dei prezzi” su cui va inserito il bene oggetto di indagine, fatto riferimento alle sue particolari caratteristiche.

Nell'apprezzamento del probabile valore di mercato, si è valutato anche l'attuale andamento del mercato immobiliare, che rispecchia l'attuale situazione economica e contingente recessione, un trend negativo dove i valori sono stazionari se va bene od addirittura al ribasso ed il mercato immobiliare registra una fase di stallo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Colli al Metauro, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), ed inoltre: testi e pubblicazioni specialistiche: (“Consulente Immobiliare” ed. Il Sole 24 Ore, “Manuale di estimo immobiliare “ ed. Il Sole 24 Ore, “Stima e gestione dei beni rustici ed urbani” ed Edagricole, “Codice delle Valutazioni Immobiliari” ed. Tecnobors

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):

tecnico incaricato: Luca Romagna

Pagina 28 di 41





RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	202,30	0,00	127.449,00	127.449,00
				127.449,00 €	127.449,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 32.700,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 94.749,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

€. 4.737,45

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:

€. 11,55

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

€. 90.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a COLLI AL METAURO VIA DEGLI ORCIARI 8 int. B, frazione TAVERNELLE (PU), della superficie commerciale di **203,55** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima fa parte di porzione di una palazzina bifamiliare di civile abitazione, ubicata nel Comune di Colli al Metauro in prossimità della strada via Degli Orciari, in una zona pianeggiante industriale/residenziale, composta di tre piani fuori terra (terra, primo, secondo). La palazzina è stata realizzata in aderenza sul fronte di un capannone industriale ai fini di ricavare un appartamento ad uso del guardiano del capannone nonché locali per uffici. Allo stato di fatto vi sono stati ricavati al piano terra dei locali a servizio del capannone industriale, al piano primo due appartamenti, al piano secondo (sottotetto) una soffitta comune a due sottostanti appartamenti.

Il bene in questione situato al piano primo, lato monte, è composto da un ingresso/disimpegno, una stanza soggiorno, una stanza cucina, un disimpegno notte, quattro stanze da letto, due bagni, un balcone, un terrazzo a tasca ed un terrazzo. Non è dotato di uno scoperto/corte esclusiva, ma di fatto utilizza sul fronte lo scoperto del capannone industriale; è accessibile dal piano terra mediante un ingresso dove è collocato una porta vetrata in alluminio e da una scala interna con gradini in marmo comune al piano terra a tre U.I. e ai piani superiori comune a due U.I.

La palazzina strutturalmente presenta struttura portante in cemento armato e muri di tamponamento in muratura, solai intermedi e solaio di copertura in latero cemento, con copertura a padiglione e manto con tegole in laterizio tipo portoghesi; esternamente è rifinita con intonaco e tinteggiata; la sua costruzione risale all'anno 1976;

lo stato di manutenzione e conservazione è normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO E SECONDO, interno B, ha un'altezza interna di 2,94. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 356 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA





DEGLI ORCIARI, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PARTICELLE 356 SUB. 2 - 356 SUB. 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	203,55 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.736,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 11/08/2021 ai nn. 11919/1772, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 30/08/2019.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 131.232,39.

La formalità è riferita solamente a F.21 PARTICELLA 356 SUB. 1-2-3 - PARTICELLA 348 SUB.





4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/07/2024 ai nn. 8502/6089, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 10/06/2024.

La formalità è riferita solamente a F. 21 PARTICELLA 356 SUB. 1-2-3 PARTICELLA 348 SUB. 1-2-3

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 06/06/1991 a firma di NOTAIO BARILE ai nn. 91628 di repertorio



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 25 DEL 19 AGOSTO 1974 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO AZIENDALE PER LA FABBRICAZIONE DI ACCESSORI PER FALAGNAMERIA, COSTRUZIONE COMPRENDENTE ANCHE UN APPARTAMENTO AD USO DEL GUARDIANO NONCHE' LOCALI PER UFFICIO, agibilità del 10/05/1976

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di giunta provinciale n. 298 del 4 agosto 1998 – presa d'atto del consiglio comunale (ex Comune di Serrungarina) n. 38 del 31 agosto 1998, l'immobile ricade in zona D1 – ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici:





NTA

Art. 26

ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

ZONA D.1

1. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto o con eventuale progetto planivolumetrico preventivo.
2. Sono consentite le installazioni di strutture artigianali, laboratori di ricerca ed analisi, di magazzini, di depositi, di silos, di rimesse.
3. Potrà prescriversi un progetto plani volumetrico preventivo da predisporre nel caso di interventi confinanti e con strutture portanti in comune e nel caso in cui il numero delle unità produttive sia maggiore di 3. Il progetto planivolumetrico andrà approvato dalla Giunta Comunale con apposito atto deliberativo.
4. Per la zona individuata con il simbolo " * ", ubicata presso il Passo di Cartoceto sono consentiti solo interventi di ristrutturazione con mantenimento dei volumi esistenti; le destinazioni ammesse sono quelle relative alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.
5. Gli indici edilizi e urbanistici da rispettare sono i seguenti:
 $H_f = 8,50$ ml. L'altezza massima può tuttavia essere superata per comprovate necessità di lavorazione.
 $S_{min} = 1.000$ mq
 $S_{max} = 4.000$ mq
 $U_f = 0,60$ mq/mq
 $D_c = 5,00$ ml. e $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio più alto.
 $D_s = 10,00$ ml. da strade di larghezza inferiore a 15,00 ml.
 $= 15,00$ ml. da strade di larghezza superiore a 15,00 ml.
6. In ogni intervento deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico un'area almeno pari a 10 mq ogni 100 mq di superficie coperta.



7. Il rilascio delle singole concessioni edilizie sarà condizionato all'individuazione di una quota di parcheggi privati al servizio delle singole costruzioni che non potrà essere inferiore a 10 mq. per ogni 100 mq. di costruzione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'IMPIANTO ELETTRICO, OBSOLETO, DOVRA' ESSERE ADEGUATO ALLA VIGENTE NORMATIVA

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

Costi di regolarizzazione:

- interruttori magnetotermici, salva vita e messa a terra dell'impianto: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN COLLI AL METAURO VIA DEGLI ORCIARI 8 INT. B, FRAZIONE
TAVERNELLE (PU)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLI AL METAURO VIA DEGLI ORCIARI 8 int. B, frazione TAVERNELLE (PU), della superficie commerciale di **203,55** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima fa parte di porzione di una palazzina bifamiliare di civile abitazione, ubicata nel Comune di Colli al Metauro in prossimità della strada via Degli Orciari, in una zona pianeggiante industriale/residenziale, composta di tre piani fuori terra (terra, primo, secondo). La palazzina è stata realizzata in aderenza sul fronte di un capannone industriale ai fini di ricavare un appartamento ad uso del guardiano del capannone nonché locali per uffici. Allo stato di fatto vi sono stati ricavati al piano terra dei locali a servizio del capannone industriale, al piano primo due appartamenti, al piano secondo (sottotetto) una soffitta comune a due sottostanti appartamenti.

Il bene in questione situato al piano primo, lato monte, è composto da un ingresso/disimpegno, una stanza soggiorno, una stanza cucina, un disimpegno notte, quattro stanze da letto, due bagni, un balcone, un terrazzo a tasca ed un terrazzo. Non è dotato di uno scoperto/corte esclusiva, ma di fatto utilizza sul fronte lo scoperto del capannone industriale; è accessibile dal piano terra mediante un ingresso dove è collocato una porta vetrata in alluminio e da una scala interna con gradini in marmo comune al piano terra a tre U.I. e ai piani superiori comune a due U.I.

La palazzina strutturalmente presenta struttura portante in cemento armato e muri di tamponamento in muratura, solai intermedi e solaio di copertura in latero cemento, con copertura a padiglione e manto con tegole in laterizio tipo portoghesi; esternamente è rifinita con intonaco e tinteggiata; la sua costruzione risale all'anno 1976;

lo stato di manutenzione e conservazione è normale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO E SECONDO, interno B, ha un'altezza interna di 2,94. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 356 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SERRUNGARINA, categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA DEGLI ORCIARI, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLE 356 SUB. 2 - 356 SUB. 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano (PU)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare
farmacie
supermercato

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km. circa
superstrada distante 2 Km. circa

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è sita in località Tavernelle di Colli al Metauro (PU), via Degli Orciari n. 8 int. B e consiste in un appartamento collocato al piano primo con annessa soffitta;

sviluppa una superficie esterna lorda complessiva (desunta da elaborati catastali e di progetto), comprensiva di murature esterne perimetrali, ed eventualmente di metà dei muri che sono di divisione con altre unità e con parti di proprietà condominiale, misurata alla quota convenzionale di mt. 1,50 da piano pavimento) di circa mq. 145,00 con altezza interna dei locali di mt. 2,94; la soffitta comune al

50% ad altra unità immobiliare sviluppa una superficie esterna lorda di circa mq. 70,0 con altezza interna media di mt. 1,96, di un balcone sul fronte di mq. 4,00, di un terrazzo a tasca sul dietro di mq. 11,00 e di un terrazzo scoperto sul fianco sinistro di mq. 68,00.

L'appartamento, il balcone ed i terrazzi sono pavimentati con piastrelle in ceramica; la cucina e i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica fino ad altezza di 2,00 K2,40 metri circa; la soffitta è allo stato grezzo priva di intonaci interni, di pavimentazione e di impianti tecnologici.

Nel bagno sono presenti sanitari in gres porcellanato e relativa rubinetteria; il bagno principale è dotato di un lavabo a colonna, un vaso, un bidet ed una vasca; il bagno secondario è dotato di un lavabo e di un vaso.

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato impiallacciato di mogano naturale;

Gli infissi esterni (finestre/portefinestre) sono in alluminio anodizzato color bronzo munite di vetro semplice;

i sistemi oscuranti di finestre/portefinestre sono costituiti da tapparelle in pvc.

Il portone d'ingresso condominiale è in alluminio anodizzato e vetro semplice; è presente un campanello; la porta d'ingresso all'appartamento è in legno tamburato impiallacciato di mogano naturale;

Gli impianti elettrico, telefonico, idrico sanitario, scarichi e gas sono posti sottotraccia;

Il riscaldamento avviene con radiatori in ghisa alimentati da una caldaia a gas; la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico.

La caldaia a gas di riscaldamento è rotta e fatiscente mentre lo stato generale di manutenzione e conservazione dell'appartamento è normale.

CLASSE ENERGETICA:



[348,36 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250504-041069-65565 registrata in data 04/05/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
VANI ABITABILI P.1	145,00	x	100 %	=	145,00
BALCONE PIANO PRIMO	4,00	x	30 %	=	1,20
TERRAZZO SCOPERTO P.1	68,00	x	25 %	=	17,00
TERRAZZO A TASCA P.1	11,00	x	25 %	=	2,75
SCALA PIANO PRIMO E PIANO SECONDO COMUNE AL 50%	15,40	x	100 %	=	15,40
SOFFITTA PIANO SECONDO COMUNE AL 50%	70,00	x	25 %	=	17,50
SCALA/INGRESSO PIANO TERRA COMUNE A TRE U.I.	4,70	x	100 %	=	4,70
Totale:	318,10				203,55



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi presi per la base della valutazione dei beni oggetto della presente perizia sono:

la superficie commerciale, data dalla somma delle superfici lorde desunte da planimetrie catastali e di progetto (computando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni e nella misura del 50 per cento i muri in comunione su ciascun piano fuori terra o entro terra) regolate mediante rapporti mercantili;
il valore unitario attribuibile al mq. in relazione a beni simili nuovi compravenduti

recentemente in zona.

Sulla scorta della personale esperienza professionale e da indagini eseguite, si ritiene che il valore unitario medio di mercato per compravendite in zona di immobili liberi con caratteristiche simili o analoghe a quelle del fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di stima, riferito alla superficie commerciale, si attesti mediamente in circa € 1.400,00 al metro quadrato per abitazioni nuove o integralmente ristrutturate.

Tenuto conto che la realizzazione del fabbricato è avvenuta nel 1976 e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerato normale lo stato generale di conservazione del fabbricato, con medio livello tecnologico degli impianti, si applicheranno i seguenti coefficienti di differenziazione:

vetustà fisica: si considerano l'epoca di costruzione/ristrutturazione del fabbricato – coeff. 0,70 (- 30%);

conservazione e stato di manutenzione: mediocre – coeff. 0,80 (- 20%);

Si ritiene inoltre di applicare sul valore stimato una riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 203,55 x 1.400,00 = 284.970,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
vetustà fisica	-85.491,00
stato di conservazione e manutenzione	-56.994,00
per assenza di garanzia per vizi occulti	-14.248,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 128.236,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 128.236,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della determinazione del valore venale in comune commercio

attribuibile alla unità immobiliari in oggetto, si fa ricorso al metodo di valutazione definito **“sintetico-comparativo”**.

È questo il metodo di stima che, basato sul confronto dei prezzi spuntati all'attualità o in tempi recenti in contrattazione di compravendita di beni di analoghe caratteristiche, crea una “scala dei prezzi” su cui va inserito il bene oggetto di indagine, fatto riferimento alle sue particolari caratteristiche.

Nell'apprezzamento del probabile valore di mercato, si è valutato anche l'attuale andamento del mercato immobiliare, che rispecchia l'attuale situazione economica e contingente recessione, un trend negativo dove i valori sono stazionari se va bene od addirittura al ribasso ed il mercato immobiliare registra una fase di stallo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di FANO-PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di COLLI AL METAURO, agenzie: DI ZONA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), ed inoltre: testi e pubblicazioni specialistiche: (“Consulente Immobiliare” ed. Il Sole 24 Ore, “Manuale di estimo immobiliare” ed. Il Sole 24 Ore, “Stima e gestione dei beni rustici ed urbani” ed Edagricole, “Codice delle Valutazioni Immobiliari” ed. Tecnobors

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	203,55	0,00	128.236,50	128.236,50
				128.236,50 €	128.236,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 124.736,50

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:

€.**736,50**

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

€.**124.000,00**

data 03/09/2025



il tecnico incaricato
Luca Romagna

