



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

86/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT. LORENZO PINI

CUSTODE:

AVV. EUGENIO GABBIANELLI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2026



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Stefano Morotti

CF:MRTSFN60S08G479A

con studio in PESARO (PU) V. F. TURATI 26

telefono: 0721415771

email: morottistefano@libero.it

PEC: stefano.morotti@geopec.it



tecnico incaricato: Stefano Morotti

Pagina 1 di 23



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **negozio** a COLLI AL METAURO VIA VENEZIA 31, frazione CALCINELLI, della superficie commerciale di **512,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio a destinazione commerciale ad un piano fuori terra comprendente un negozio con uffici e sevizi sul retro oltre ad un ampio garage comunicante ed indipendente sempre sulla parte posteriore del costruito, il tutto su lotto ben definito ed in parte intercluso con doppio ingresso da Via Venezia e da Via Trieste. L'intero edificato è composto da due capannoni a due arcate sul retro (Via Venezia) dove è posizionato parte del negozio ed il garage, e da una costruzione rettangolare sul fronte (Via Trieste) ingresso principale del negozio. Pur essendo di epoca diversa di costruzione, entrambi i manufatti hanno struttura portante in c.a. e muratura a doppia testa,, altezze interne variabili da m.3,20 a m. 8.30, Sono presenti evidenti infiltrazioni di acqua piovana sulla copertura piana del negozio principale che visivamente non sembrano aver creare problemi di staticità alla copertura stessa, ma hanno aggravato la già precaria situazione dell'unità immobiliare dovuta dal completo abbandono avvenuto qualche anno fa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di HM: 4,60. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 244 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.354,00 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA 31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze:

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2009.

B **box doppio** a COLLI AL METAURO VIA VENEZIA 31, frazione CALCINELLI, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio a destinazione commerciale ad un piano fuori terra comprendente un negozio con uffici e sevizi sul retro oltre ad un ampio garage comunicante ed indipendente sempre sulla parte posteriore del costruito, il tutto su lotto ben definito ed in parte intercluso con doppio ingresso da Via Venezia e da Via Trieste. L'intero edificato è composto da due capannoni a due arcate sul retro (Via Venezia) dove è posizionato parte del negozio ed il garage, e da una costruzione rettangolare sul fronte (Via Trieste) ingresso principale del negozio. Pur essendo di epoca diversa di costruzione, entrambi i manufatti hanno struttura portante in c.a. e muratura a doppia testa,, altezze interne variabili da m.3,20 a m. 8.30, Sono presenti evidenti infiltrazioni di acqua piovana sulla copertura piana del negozio principale che visivamente non sembrano aver creato problemi di staticità alla copertura stessa, ma hanno aggravato la già precaria situazione dell'unità immobiliare dovuta dal completo abbandono avvenuto qualche anno fa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di HM:7,63. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 244 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 174 mq, rendita 431,34 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA 31, piano: T, intestato a ***



DATO OSCURATO ***



L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2009.

C scoperto comune al corpo A e B a COLLI AL METAURO VIA VENEZIA 31, frazione CALCINELLI, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno circostante e comune alle due unità immobiliari facenti parte del lotto oggetto di valutazione classificato come b.c.n.c. in realtà equiparabile ad area urbana a suo tempo utilizzata in parte a parcheggio per la clientela ed in parte per carico/scarico della merce. Superficie in parte asfaltata ed in parte ricoperta da battuto di cemento ben delimitata su tutti i lati del lotto, cancellata con ingresso carrabile e pedonale su Via Venezia, solo carrabile su Via Trieste.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 244 sub. 12 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via venezia 31, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
trattasi di uno scoperto comune classificato come b.c.n.c. ai sub.10-11 (negozi e garage).

Il terreno presenta una forma regolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	770,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 424.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 424.000,00
Data di conclusione della relazione:	17/02/2026

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, stipulata il 17/07/2023 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - ROMA ai nn. 1585/8223 di repertorio, registrata il 17/07/2023 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESARO ai nn. 8651/1263, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO .

Importo ipoteca: € 163989,18.

Importo capitale: € 81994,59.

La formalità è riferita solamente a al fg. 8 mapp. 244 sub.10-11

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/12/2012 a firma di NOTAIO MORICO ANNUNZIATA DI FANO ai nn. 47036/19425 di repertorio, registrata il 31/12/2012 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESARO ai nn. 13667/2387, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 180000,00.

Importo capitale: € 100000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

DATORE DI IPOTECA: PET MARKET S.R.L. SEDE IN SALTARA C.F.: 02154790410

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/07/2009 a firma di NOTAIO MORICO ANNUNZIATA DI FANO ai nn. 40412/14367 di repertorio, registrata il 23/07/2009 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESARO ai nn. 9932/2467, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 1.170.000,00.

Importo capitale: € 650.000.

Durata ipoteca: 20 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/08/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 367 di repertorio, trascritta il 05/09/2025 a AGENZIA DELLE ENTRATE ai nn. 11375/7888, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/07/2009), con atto stipulato il 21/07/2009 a firma di NOTAIO MORICO ANNUNZIATA DI FANO ai nn. 40411/14366 di repertorio, trascritto il 24/09/2009 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESARO ai nn. 9931/5428

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/01/1986 fino al 16/04/1997), con atto stipulato il 08/01/1986 a firma di NOTAIO CECCHIETTELLI DI FANO ai nn. 13616 di repertorio, trascritto il 17/11/2025 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESARO ai nn. 512/389

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di RETTIFICA ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/03/1997 fino al 21/07/2009), con atto stipulato il 26/03/1997 a firma di NOTAIO CECCHETELLI DI FANO ai nn. 49018 di repertorio, trascritto il 16/04/1997 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESARO ai nn. 3481/2390

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 12, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE CON ANNESSI UFFICI E SERVIZI, rilasciata il 21/05/1965 con il n. PROT. 1087 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 03/01, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE INTERNE CON PARZIALE VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZENO A SUPERFICIA COMMERCIALE, presentata il 20/12/2000 con il n. PROT.11905 di protocollo, rilasciata il 09/02/2001

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 19/09, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE DI UN EDIFICIO COMMERCIALE SITO IN VIA VENEZIA 31, presentata il 09/05/2009 con il n. PROT.005664 di protocollo, rilasciata il 30/05/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/01)



L'immobile risulta **conforme**.



STATO ATTUALE - CONC. EDI. 03/01 DEL 09.02.2001

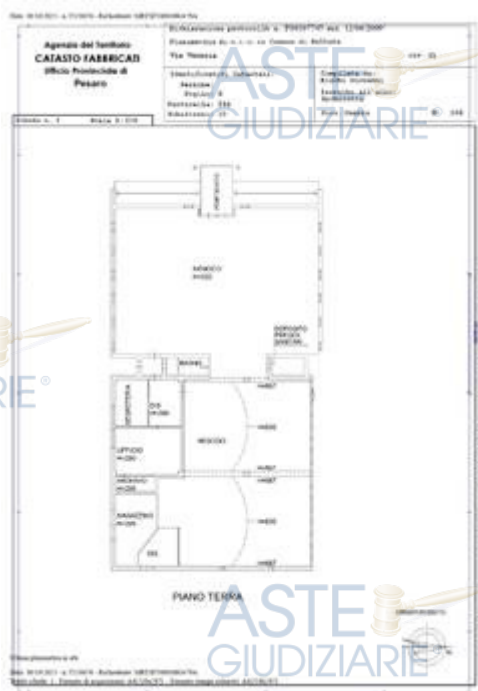


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: RDL N°652 DEL 13.04.1939)

L'immobile risulta **conforme**.



NEGOZIO



GARAGE





sub.12 b.c.n.c. - scoperto comune ai sub.10-11 -



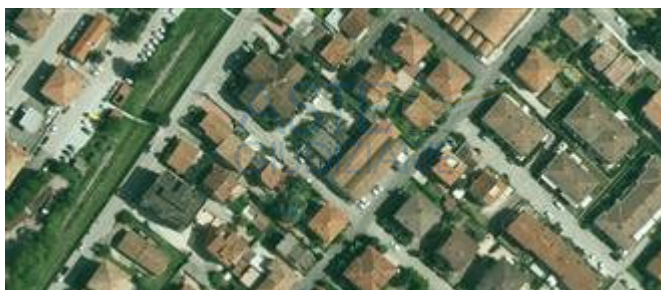
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG - COMUNE DI COLLI AL METAURO)

L'immobile risulta **conforme**.



EESTRATTO PRG



ORTOFOTO ZONA



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



BENI IN COLLI AL METAURO VIA VENEZIA 31, FRAZIONE CALCINELLI



NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a COLLI AL METAURO VIA VENEZIA 31, frazione CALCINELLI, della superficie commerciale di **512,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio a destinazione commerciale ad un piano fuori terra comprendente un negozio con uffici e sevizi sul retro oltre ad un ampio garage comunicante ed indipendente sempre sulla parte posteriore del costruito, il tutto su lotto ben definito ed in parte intercluso con doppio ingresso da Via Venezia e da Via Trieste. L'intero edificato è composto da due capannoni a due arcate sul retro (Via Venezia) dove è posizionato parte del negozio ed il garage, e da una costruzione rettangolare sul fronte (Via Trieste) ingresso principale del negozio. Pur essendo di epoca diversa di costruzione, entrambi i manufatti hanno struttura portante in c.a. e muratura a doppia testa,, altezze interne variabili da m.3,20 a m. 8.30, Sono presenti evidenti infiltrazioni di acqua piovana sulla copertura piana del negozio principale che visivamente non sembrano aver creare problemi di staticità alla copertura stessa, ma hanno aggravato la già precaria situazione dell'unità immobiliare dovuta dal completo abbandono avvenuto qualche anno fa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di HM: 4,60. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 244 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.354,00 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA 31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze:

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2009.



vista ingresso principale negozio



vista ingresso garage con parte di scoperto cementato





vista laterale parte di negozio



vista porzione di scoperto asfaltato comune alle due unità immobiliari(negozi e garage)



vista laterale parte ingresso uffici e retro negozio



vista frontale di porzione di scoperto asfaltato comune alle due unità immobiliari(negozi e garage)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: FIBRA in tecnologia FTTH.

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- farmacie
- supermercato
- palestra
- spazi verde
- scuola elementare
- municipio



COLLEGAMENTI

- superstrada distante 500 METRI
- autobus distante 850 METRI

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare a destinazione negozio con ingresso frontale dato da un portico in ferro in pessimo stato di manutenzione che conduce ad un ampio locale un tempo destinato alla vendita di prodotti per animali domestici. Struttura esterna in c.a. con tamponatura in muratura a doppia testa, controsoffittatura in pannelli di cartongesso che isola il locale dalla copertura piana in pessimo stato



manutentivo tantochè in diversi punti sono ben evidenti infiltrazioni di acqua piovana che hanno provocato il cedimento di alcuni pannelli. Pavimentazione in piastrelle in monocottura , pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio, altezza interna di m.3,20. Il locale principale è collegato tramite un'ampia apertura ad un altro locale anch'esso destinato a negozio ma inizialmente per caratteristiche costruttive (doppia campata), destinato a magazzino. Pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate con qualche segnale di umidità, altezza interna variabile a m.6,97 a m.8,30. Una parte del citato negozio è stata adibita ad uffici e servizi che sono collegati internamente da una porta che conduce ad un disimpegno ed ai vari uffici oltre al bagno , ed esternamente da un passaggio laterale situato in Via Venezia. Tutti i locali sono tinteggiati e pavimentati con piastrelle in monocottura, bagno con accessori e piatto doccia, rivestimento in ceramica sulle pareti, altezza interna per gli uffici a m. 2,80, per magazzino ed archivio di m.2,95. Considerato che l'intero complesso commerciale è stato abbandonato da qualche anno, i locali sopracitati sono gli unici in condizioni accettabili, si puntualizza che l'immobile è privo di qualsiasi impianto tecnologico (riscaldamento, elettrico, telefonico, etc.)

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 con annesso uffici e servizi	512,00	x	100 %	=	512,00
Totale:	512,00				512,00



NEGOZIO, RETRO, UFFICI ED ACCESSORI

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/11/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 214/2022

Descrizione: Intera Proprietà su: **NEGOZIO E MAGAZZINO** (cantina). La U.I. è stata suddivisa in n. 4 ambienti: un ingresso con sala di attesa, n. 2 uffici e un disimpegno con scala a chiocciola che collega il negozio al magazzino dotato di bagno (dotato di aereazione forzata) e anti-bagno al piano seminterrato (altra U.I.), 1

Indirizzo: Frazione loc. Saltara - quartiere Calcinelli - Via Vittorio Veneto, 1 Colli Al Metauro, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.193,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 66.007,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.256,04 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 243.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: negozio

Indirizzo: via flaminia

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 785,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 52.250,00 pari a 746,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/11/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: negozio

Indirizzo: vi veneto

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 15

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 736,84 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 66.500,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4



Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 21/01/2026
 Fonte di informazione: banca dati nazionale valori immobili dichiarati
 Descrizione: negozio con magazzino
 Indirizzo: via bixio - fraz. villanova
 Superfici principali e secondarie: 90
 Superfici accessorie: 20
 Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 772,73 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 80.750,00 pari a 734,09 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene opportuno adottare il criterio di stima sintetica-comparativa monoparametrica (in base al prezzo medio rilevato). Si è ricercato nella zone limitrofe, beni immobili analoghi, di valore noto, con caratteristiche similari.

Criterio di misurazione : consistenza reale Superficie Lorda ex UNI 10750/2005 ; Criterio di calcolo consistenza D.P.R. 138/1998.La consistenza in metri quadrati dell'unità immobiliare e del pertinenziale, che costituirà la base della valutazione, è stata determinata sulla scorta della documentazione tecnica reperita nei vari uffici e dei rilievi metrici a campione seguiti in loco, ed è calcolata al lordo delle murature perimetrali totalmente di proprietà ed in mezzeria per le murature a confine con altre unità immobiliari. Mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi alla consistenza reale si determinano le superfici commerciali lorde, come da norma ex UNI 10750/2005.Le fonti utilizzate per la stima, provengono da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto con ricerche di compravendite notarili già eseguite nell'anno 2024 - 2025 ed in base alle indicazioni delle richieste analoghe in zone adiacenti.Il valore commerciale di immobili similari per tipologia e caratteristiche nonché ubicazione, considerando uno stato manutentivo generale cosiddetto "normale", oscilla tra un minimo di € 800,00 ed un massimo di €. 1.000,00 al mq di sup.commerciale. Nel caso specifico, tenuto conto della tipologia dell'immobile, del suo pessimo stato manutentivo e conservativo , l'ubicazione, l'appetibilità ,la commerciabilità e non da ultimo l'attuale contrazione del mercato immobiliare, si ritiene equo attribuire il valore di mercato di € **600,00/mq** di sup. commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 512,00 x 600,00 = **307.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 307.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 307.200,00**

BENI IN COLLI AL METAURO VIA VENEZIA 31, FRAZIONE CALCINELLI

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a COLLI AL METAURO VIA VENEZIA 31, frazione CALCINELLI, della superficie





commerciale di **190,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio a destinazione commerciale ad un piano fuori terra comprendente un negozio con uffici e sevizi sul retro oltre ad un ampio garage comunicante ed indipendente sempre sulla parte posteriore del costruito, il tutto su lotto ben definito ed in parte intercluso con doppio ingresso da Via Venezia e da Via Trieste. L'intero edificato è composto da due capannoni a due arcate sul retro (Via Venezia) dove è posizionato parte del negozio ed il garage, e da una costruzione rettangolare sul fronte (Via Trieste) ingresso principale del negozio. Pur essendo di epoca diversa di costruzione, entrambi i manufatti hanno struttura portante in c.a. e muratura a doppia testa,, altezze interne variabili da m.3,20 a m. 8.30, Sono presenti evidenti infiltrazioni di acqua piovana sulla copertura piana del negozio principale che visivamente non sembrano aver creato problemi di staticità alla copertura stessa, ma hanno aggravato la già precaria situazione dell'unità immobiliare dovuta dal completo abbandono avvenuto qualche anno fa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di HM:7,63. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 244 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 174 mq, rendita 431,34 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA 31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2009.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: FIBRA in tecnologia FTTH.

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- farmacie
- supermercato
- palestra
- spazi verde
- scuola elementare
- municipio



COLLEGAMENTI

- superstrada distante 500 METRI
- autobus distante 850 METRI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di capannone a due arcate con destinazione garage attiguo al negozio di cui al punto A e separato dallo stesso da una bussola. Struttura in c.a. con muratura a doppia testa, infissi esterni in ferro e vetro semplice., pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate con evidenti segni di umidità e scrostamenti d'intonaco. Altezza interna da un minimo di m.6,97 ad un massimo di m.8,30, ingresso esterno dato da due ampie aperture prospicienti lo scoperto comune.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole canadesi con coibentazione in guaina bituminosa

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente

infissi esterni: finestre realizzati in ferro

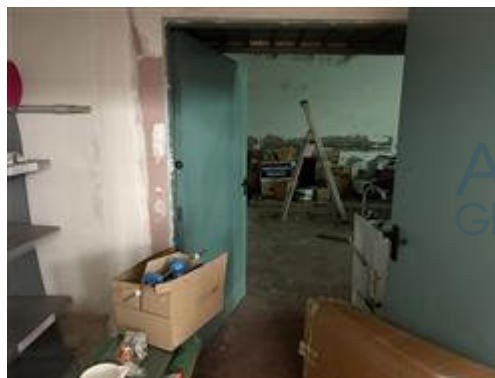
pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

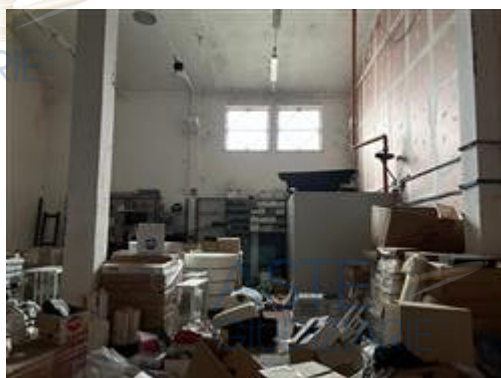
portone di ingresso: serrande realizzato in ferro



vista esterna ingresso garage



bussola di collegamento fra negozio e garage



interno garage



interno garage

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
-------------	-------------	--------	-------------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

garage	190,00	x	100 %	=	190,00
Totale:	190,00				190,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 115/2013

Descrizione: Intera Proprietà su Appartamento e garage distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8 mappale 1161 sub. 6, p.1, Cat. A/3 Cl. 2°, vani 5, r.c. Euro 284,05 e al foglio 8 mappale 1161 sub. 18, p.S1, Cat. C/6 Cl. U, mq. 18, r.c. Euro 44,62 oltre alla quota proporzionale delle parti comuni condominiali. Trattasi di un appartamento e relativo garage, facenti parte di un fabbricato a destinazione residenziale, del tipo "palazzina plurifamiliare" sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato, 1

Indirizzo: Frazione Calcinelli - Via Trieste , 40/B Saltara, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.900,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 118.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 71.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

tecnico incaricato: Stefano Morotti

Pagina 15 di 23

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Distanza: 55.00 m
Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/05/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 94/2022

Descrizione: Intera Proprietà su: appartamento al piano secondo di una palazzina residenziale plurifamiliare., 1

Indirizzo: Frazione Calcinelli - Via Trieste, 34 Colli Al Metauro, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 95.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.125,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 63.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/11/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: garage con terreno di pertinenza

Indirizzo: via Fabriano

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie: 10

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 375,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 14.550,00 pari a 363,75 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: banca dati nazionale valori immobili dichiarati

Descrizione: garage ed accessorio

Indirizzo: via Recanata - colli al metauro -

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 28.000,00 pari a 430,77 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: banca dati nazionale valori immobili dichiarati

Descrizione: garage

Indirizzo: via venezia -calcinelli -





Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 514,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 17.460,00 pari a 498,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene opportuno adottare il criterio di stima sintetica-comparativa monoparametrica (in base al prezzo medio rilevato). Si è ricercato nella zone limitrofe, beni immobili analoghi, di valore noto, con caratteristiche similari.

Criterio di misurazione : consistenza reale Superficie Lorda ex UNI 10750/2005 ; Criterio di calcolo consistenza D.P.R. 138/1998.La consistenza in metri quadrati dell'unità immobiliare e del pertinenziale, che costituirà la base della valutazione, è stata determinata sulla scorta della documentazione tecnica reperita nei vari uffici e dei rilievi metrici a campione seguiti in loco, ed è calcolata al lordo delle murature perimetrali totalmente di proprietà ed in mezzeria per le murature a confine con altre unità immobiliari. Mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi alla consistenza reale si determinano le superfici commerciali lorde, come da norma ex UNI 10750/2005.Le fonti utilizzate per la stima, provengono da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto con ricerche di compravendite notarili già eseguite nell'anno 2024 - 2025 ed in base alle indicazioni delle richieste analoghe in zone adiacenti. Il valore commerciale di immobili similari per tipologia e caratteristiche (appartamenti con garage) nonché ubicazione, considerando uno stato manutentivo generale cosiddetto "normale", oscilla tra un minimo di € 900,00 ed un massimo di € 1.200,00 al mq di sup.commerciale.La percentuale di incidenza del garage sull'appartamento varia dal 35% al 50% a secondo della pertinenzialità, dell'accessibilità e della posizione. Nel caso specifico, ritengo che per la tipologia dell'immobile, in aggiunta alla sua ampia metratura, considerato l'andamento attuale del mercato immobiliare, attribuire il valore di mercato di **€ 400,00/mq** di sup. commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,00 x 400,00 = **76.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 76.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 76.000,00**

BENI IN COLLI AL METAURO VIA VENEZIA 31, FRAZIONE CALCINELLI

SCOPERTO COMUNE AL CORPO A E B

DI CUI AL PUNTO C

scoperto comune al corpo A e B a COLLI AL METAURO VIA VENEZIA 31, frazione CALCINELLI, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di terreno circostante e comune alle due unità immobiliari facenti parte del lotto oggetto di valutazione classificato come b.c.n.c. in realtà equiparabile ad area urbana a suo tempo utilizzata in parte a parcheggio per la clientela ed in parte per carico/scarico della merce. Superficie in parte asfaltata ed in parte ricoperta da battuto di cemento ben delimitata su tutti i lati del lotto, cancellata



con ingresso carrabile e pedonale su Via Venezia, solo carrabile su Via Trieste.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 244 sub. 12 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via venezia 31, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO ***
trattasi di uno scoperto comune classificato come b.c.n.c. ai sub.10-11 (negozio e garage).

Il terreno presenta una forma regolare



vista ingresso da Via Venezia



vista scoperto ingresso principale negozio



vista scoperto garage



vista scoperto altra angolazione ingresso negozio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono FANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: FIBRA in tecnologia FTTH.

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- farmacie
- supermercato
- palestra
- spazi verde
- scuola elementare
- municipio





superstrada distante 500 METRI
autobus distante 850 METRI

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



COLLEGAMENTI



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

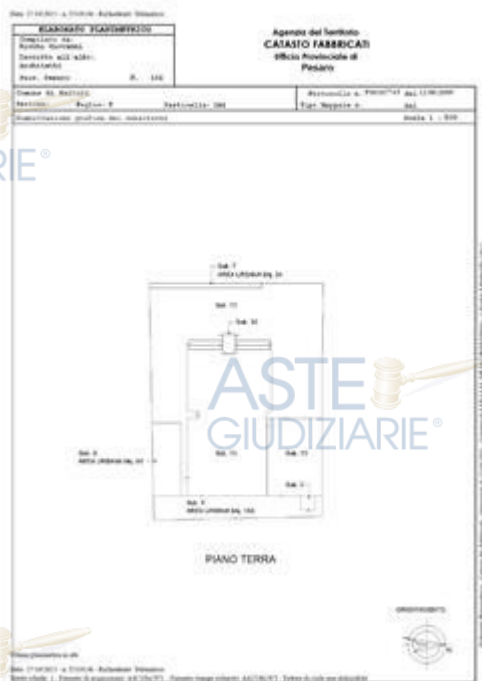
CONSISTENZA:

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
scoperto pavimentato comune alle due unità immobiliari	680,00	x	10 %	=	68,00
Totale:	680,00				68,00



elaborato con evidenziato il sub.12 b.c.n.c. ai sub.10-11 -



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Sub	DESCRIZIONE	Stato	Plan	Scala	St	DESCRIZIONE
1	via veneta	SPC	T			SCOPERTO
2	via veneta	SPC	T			CABINA ELETTRICA
3	via veneta	SPC	T			SCOPERTO
4	via veneta	SPC	T			SCOPERTO
5	via veneta	SPC	T			SCOPERTO
6	via veneta	SPC	T			AREA LAVORO DI MQ. 100
7	via veneta	SPC	T			AREA LAVORO DI MQ. 24
8	via veneta	SPC	T			AREA LAVORO DI MQ. 91
9	via veneta	SPC	T			SCOPERTO
10	via veneta	SPC	T			AFFRITTO COMMERCIALE
11	via veneta	SPC	T			ALFONDRATA
12	via veneta	SPC	T			B.L.C. (SCOPERTO) N. SUB. 1018



elenco subalterni





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/07/2024

Fonte di informazione: nuovo concordato preventivo

Descrizione: capannone con terreno di pertinenza

Indirizzo: via dei guazzi - serrungarina -

Superfici principali e secondarie: 2985

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 347.750,00 pari a 116,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 330.362,50 pari a 110,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/10/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: terreno residenziale

Indirizzo: via svevo - calcinelli

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 88,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 38.000,00 pari a 84,44 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/01/2026

Fonte di informazione: banca dati nazionale valori immobili dichiarati

Descrizione: area urbana di pertinenza appartamento

Indirizzo: loc. villanova

Superfici principali e secondarie: 185

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 81,08 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 14.550,00 pari a 78,65 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene opportuno adottare il criterio di stima sintetica-comparativa monoparametrica (in base al prezzo medio rilevato). Si è ricercato nella zone limitrofe, beni immobili analoghi, di valore noto, con caratteristiche similari.

Criterio di misurazione : consistenza reale Superficie Lorda ex UNI 10750/2005 ; Criterio di calcolo consistenza D.P.R. 138/1998.La consistenza in metri quadrati dell'unità immobiliare e del pertinenziale, che costituirà la base della valutazione, è stata determinata sulla scorta della documentazione tecnica reperita nei vari uffici e dei rilievi metrici a campione seguiti in loco, ed è calcolata al lordo delle murature perimetrali totalmente di proprietà ed in mezzeria per le murature a confine con altre unità immobiliari. Mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi alla consistenza reale si determinano le superfici commerciali lorde, come da norma ex UNI 10750/2005.Le fonti utilizzate per la stima, provengono da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto con ricerche di compravendite notarili già eseguite nell'anno 2024 - 2025 ed in base alle indicazioni delle richieste analoghe in zone adiacenti.Il valore commerciale di immobili similari per tipologia e caratteristiche nonché ubicazione, considerando uno stato manutentivo generale cosiddetto "normale", oscilla tra un minimo di € 800,00 ed un massimo di €. 1.000,00 al mq di sup.commerciale. Nel caso specifico, tenuto conto della tipologia dell'immobile, del suo pessimo stato manutentivo e conservativo , l'ubicazione, l'appetibilità ,la commerciabilità e non da ultimo l'attuale contrazione del mercato immobiliare, si ritiene equo attribuire il valore di mercato di € **600,00/mq** di sup. commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	68,00	x	600,00	=	40.800,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 40.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 40.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene opportuno adottare il criterio di stima sintetica-comparativa monoparametrica (in base al prezzo medio rilevato). Si è ricercato nella zone limitrofe, beni immobili analoghi, di valore noto, con caratteristiche similari.

Criterio di misurazione : consistenza reale Superficie Lorda ex UNI 10750/2005 ; Criterio di calcolo consistenza D.P.R. 138/1998.La consistenza in metri quadrati dell'unità immobiliare e del pertinenziale, che costituirà la base della valutazione, è stata determinata sulla scorta della documentazione tecnica reperita nei vari uffici e dei rilievi metrici a campione seguiti in loco, ed è calcolata al lordo delle murature perimetrali totalmente di proprietà ed in mezzeria per le murature a confine con altre unità immobiliari. Mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi alla consistenza reale si determinano le superfici commerciali lorde, come da norma ex UNI 10750/2005.Le fonti utilizzate per la stima, provengono da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto con ricerche di compravendite notarili già eseguite nell'anno 2024 - 2025 ed in base alle indicazioni delle richieste analoghe in zone adiacenti.Il valore commerciale di immobili similari per tipologia e caratteristiche nonché ubicazione, considerando uno stato manutentivo generale cosiddetto "normale", oscilla tra un minimo di € 800,00 ed un massimo di €. 1.000,00 al mq di sup.commerciale. Nel caso specifico, tenuto conto della tipologia dell'immobile, del suo pessimo stato manutentivo e conservativo , l'ubicazione, l'appetibilità ,la commerciabilità e non da ultimo l'attuale contrazione del mercato immobiliare, si ritiene equo attribuire il valore di mercato di € **600,00/mq** di sup. commerciale. Analogo procedimento è stato eseguito per risalire al più probabile valore di mercato di unità immobiliari adibite a garage, le ricerche eseguite su immobili residenziali con annessi garage di pertinenza hanno un valore medio di € 350,00/mq. Nello specifico ritengo,



visto le dimensioni del manufatto, la sua posizione rispetto al corpo principale, e non da ultimo la sua completa autonomia gestionale di accrescere il valore ad **€ 400,00/mq** di sup. commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di COMUNE DI COLLI AL METAURO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BANCA DATI NAZIONALE CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILI DICHARATI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	512,00	0,00	307.200,00	307.200,00
B	box doppio	190,00	0,00	76.000,00	76.000,00
C	scoperto comune al corpo A e B	68,00	0,00	40.800,00	40.800,00
				424.000,00 €	424.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Ritengo che la creazione di un unico lotto con i tre corpi stimati sia la più appetibile in quanto le tre u.i. sono complementari fra loro, ovvero il negozio e l'attiguo e comunicante ampio garage con tutto lo scoperto comune circostante forma un unico lotto ben definito su cui intervenire in seguito per eseguire lavori di ristrutturazione in base al vigente P.R.G.

Viceversa la creazione di due lotti comporterebbe un deprezzamento delle unità immobiliari oltre ad un aggravio di spese per il frazionamento del terreno comune.

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

€. 0,00

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

€. 424.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e

€. 0,00



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:

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: €. 424.000,00

data 17/02/2026



il tecnico incaricato
Stefano Morotti

