



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 104/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. LORENZO PINI

CUSTODE:

AVV. RAPACCHI MARCO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Francesco Ercolani**

CF:RCLFNC84D26L500J

con studio in PESARO (PU) via campo sportivo 50

telefono: 0721422161

email: [ingfrancescoercolani@gmail.com](mailto:ingfrancescoercolani@gmail.com)

PEC: [francesco.ercolani2@ingpec.eu](mailto:francesco.ercolani2@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2024

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONDOLFO via colle Sant'Anna 1, della superficie commerciale di **81,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento al piano terra con scoperto esclusivo sul retro e sul fronte e garage al piano interrato. Si trova all'interno di un edificio con 3 piani fuori terra e un piano interrato realizzato con struttura a telaio in cemento armato e solai in laterocemento. Esternamente presenta finitura in parte in mattoni faccia a vista e in parte ad intonaco tinteggiato. Il manto di copertura è in tegole portoghesi, gli infissi sono in legno, i pluviali e le scossaline in rame. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e una camera. Dispone di uno scoperto sul retro parte pavimentato parte lasciato a verde e di uno scoperto sul fronte completamente pavimentato con una tettoia in legno non autorizzata, da rimuovere. La proprietà si completa con il garage al piano interrato dotato di porta basculante in lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: via Colle Sant'Anna, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 513 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: via Colle Sant'Anna, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>81,57 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 105.241,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 103.100,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/04/2025</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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 **volontaria**, stipulata il 09/03/2005 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. 91898/13970 di repertorio, iscritta il 12/03/2005 a PESARO ai nn. 4325/1173, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 1.000.000,00 €.

Importo capitale: 500.000,00 €.

Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio Cafiero Enrico il 21 luglio 2006, Repertorio 98888, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di PESARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 ottobre 2006 ai NN.17764/3991 di formalità, con il quale agli immobili distinti in Catasto al foglio 6 particelle 513 subalterno 5 e 513 subalterno 19, è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 180.000,00 e relativa quota di ipoteca di Euro 360.000,00.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/12/2009 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. 108131/23261 di repertorio, iscritta il 18/12/2009 a PESARO ai nn. 17185/4520, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 130.000,00 €.

Importo capitale: 65.000,00 €

ipoteca **volontaria**, iscritta il 10/02/2025 a PESARO ai nn. 298/1452, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4325/1173 del 12/03/2005

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - Tribunale di Pesaro ai nn. 1522 di repertorio, trascritta il 23/07/2024 a PESARO ai nn. 9263/6630, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



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:	<b>€. 369,31</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.565,06</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/08/2006), con atto stipulato il 07/08/2006 a firma di NOTAIO CAFIERO ENRICO ai nn. 99077/16755 di repertorio, trascritto il 10/08/2006 a PESARO ai nn. 13894/7132

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA ( fino al 07/08/2006), con atto stipulato il 29/12/2004 a firma di NOTAIO CAFIERO ENRICO ai nn. 90733/13673 di repertorio, trascritto il 15/01/2005 a PESARO ai nn. 621/330.

Il titolo è riferito solamente a al terreno sul quale la società ha edificato.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **699/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE IN MONDOLFO VIA COLLE SANT'ANNA (LIMITATAMENTE AL 1°STRALCIO FUNZIONALE DEFINITO DALLA SIGLA "A" NEGLI ELABORATI TECNICI PROGETTUALI), presentata il 29/11/2004 con il n. 0027480 di protocollo, rilasciata il 14/01/2005 con il n. 699 di protocollo

Variante a Permesso di costruire N. **50007/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PDC N.699/2005 (2° STRALCIO DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE IN MONDOLFO VIA COLLE SANT'ANNA), presentata il 14/03/2005 con il n. 0006412 di protocollo, rilasciata il 19/04/2005 con il n. 50007 di protocollo

DIA di variante N. **1355/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PDC N.699/05 E SUCCESSIVE VARIANTI INERENTE LA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE IN MONDOLFO VIA COLLE SANT'ANNA, VIA CARESTIA (1° E 2° STRALCIO), presentata il 14/02/2006 con il n. 871 di protocollo

DIA di variante N. **1404/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE IN



CORSO D'OPERA AL PDC N.699/05 E SUCCESSIVE VARIANTI INERENTE LA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE IN MONDOLFO VIA COLLE SANT'ANNA, VIA CARESTIA (1° E 2° STRALCIO), presentata il 15/05/2006 con il n. 925 di protocollo

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **50007/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE IN MONDOLFO VIA COLLE SANT'ANNA, agibilità del 29/01/2008 con il n. 50007 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona B1b - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVE DI COLLINA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tettoia in legno installata nello scoperto esclusivo sul fronte  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione tettoia, ripristino dello stato dei luoghi  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Smontaggio tettoia, trasporto e smaltimento materiale di risulta, ripristino delle finiture:  
€ 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.

Le altre difformità riscontrate nelle misure rientrano nelle tolleranze costruttive.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tettoia in legno installata nello scoperto esclusivo sul fronte  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione tettoia, ripristino dello stato dei luoghi  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

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

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

BENI IN MONDOLFO VIA COLLE SANT'ANNA 1

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONDOLFO via colle Sant'Anna 1, della superficie commerciale di **81,57** mq per



la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento al piano terra con scoperto esclusivo sul retro e sul fronte e garage al piano interrato. Si trova all'interno di un edificio con 3 piani fuori terra e un piano interrato realizzato con struttura a telaio in cemento armato e solai in laterocemento. Esternamente presenta finitura in parte in mattoni faccia a vista e in parte ad intonaco tinteggiato. Il manto di copertura è in tegole portoghesi, gli infissi sono in legno, i pluviali e le scossaline in rame. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e una camera. Dispone di uno scoperto sul retro parte pavimentato parte lasciato a verde e di uno scoperto sul fronte completamente pavimentato con una tettoia in legno non autorizzata, da rimuovere. La proprietà si completa con il garage al piano interrato dotato di porta basculante in lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 513 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: via Colle Sant'Anna, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 6 particella 513 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq, rendita 39,77 Euro, indirizzo catastale: via Colle Sant'Anna, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Mondolfo, Marotta, San Costanzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento al piano terra con scoperto esclusivo sul retro e sul fronte e garage al piano interrato. Si trova all'interno di un edificio con 3 piani fuori terra e un piano interrato realizzato con struttura a telaio in cemento armato e solai in laterocemento. Esternamente presenta finitura in parte in mattoni faccia a vista e in parte ad intonaco tinteggiato. Il manto di copertura è in tegole portoghesi, gli infissi sono in legno, i pluviali e le scossaline in rame. Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e una camera. Internamente lo stato di conservazione e manutenzione è buono, le finiture sono curate, il parquet si estende per tutta la superficie pavimentata ad eccezione del bagno. Dispone di uno scoperto sul retro parte pavimentato parte lasciato a verde e di uno scoperto sul fronte completamente pavimentato con una tettoia in legno non autorizzata, da rimuovere. La proprietà si completa con il garage al piano interrato dotato di porta basculante in



lamiera.

La proprietà riferisce che le perdite che hanno causato le macchie di umidità negli spigoli del bagno sono state ripristinate. In merito alla caldaia riferisce che l'impianto non viene utilizzato da almeno 7 anni perchè andava sempre in allarme, non è stata eseguita la manutenzione periodica. Segnala in aggiunta che il tubo di adduzione dell'acqua calda passa all'esterno del fabbricato e l'isolamento del tubo risulta inefficace.

La proprietà riferisce che nel garage ci sono state infiltrazioni dovute a perdite dei tubi delle fosse settiche. Si rilevano nel garage piccole crepe di assestamento.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento PT	65,00	x	100 %	=	65,00
scoperto esclusivo fronte + retro	65,00	x	10 %	=	6,50
scoperto esclusivo fronte + retro eccedenza	16,00	x	2 %	=	0,32
garage	39,00	x	25 %	=	9,75
<b>Totale:</b>	<b>185,00</b>				<b>81,57</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale dell'appartamento attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per appartamenti simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

A seguito dell'analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che 1.300,00 euro/mq sia un valore attendibile in quanto media tra i valori minimi e massimi emersi nelle indagini, considerando lo stato di manutenzione generale in cui versa il fabbricato. Per confermare la legittimità del valore proposto è stato consultato l' O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che pubblica un range di riferimento di prezzi per la zona di ubicazione dell'immobile. I valori indicati in riferimento al 1° semestre del 2024 per il Comune di Mondolfo, zona R1/Extraurbana/AGRICOLA CON LA PRESENZA DI PICCOLI NUCLEI variano da 1.000,00 a 1.3500,00 euro/mq per la tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, quindi il prezzo scelto di 1.300,00 euro/mq risulta compreso nel range indicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,57 x 1.300,00 = **106.041,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 106.041,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 106.041,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale dell'appartamento attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per appartamenti simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di MONDOLFO, agenzie: FANO - MAROTTA - MONDOLFO, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: F.I.A.I.P. 2023 - Comune di Mondolfo

### 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	81,57	0,00	106.041,00	106.041,00
				<b>106.041,00 €</b>	<b>106.041,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.241,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 2.104,82**

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: **€. 36,18**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 103.100,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 15/04/2025

il tecnico incaricato  
Francesco Ercolani

