



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. PINI LORENZO

CUSTODE:

AVV. LETIZI CATIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. PRATELLI PIER MARCO

CF:PRTPMR80B14I459A

con studio in TAVULLIA (PU) VIA ROCCA 1 RIO SALSO

telefono: 0721478146

email: piermarco.pratelli@gmail.com

PEC: piermarco.pratelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TAVULLIA VIA F.LLI ROSSELLI 10, frazione PADIGLIONE DI TAVULLIA, quartiere DI RECENTE EDIFICAZIONE, della superficie commerciale di **102,46** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di esecuzione fa parte di una palazzina composta da n° 4 appartamenti complessivi. L'unità immobiliare è dislocata su due livelli. L'accesso pedonale da Via F.lli Rosselli avviene mediante cancelletto pedonale, che permette di entrare direttamente all'interno della proprietà esclusiva dove è posta la scala esterna di collegamento con l'appartamento al piano primo. Dalla corte fronte fabbricato è possibile anche accedere direttamente ai locali di servizio posti al piano terra tramite una porta finestra. L'unità internamente risulta ben congeniata, infatti è dotata anche di un collegamento interno tra la zona giorno del piano superiore e la zona ripostiglio/tavernetta del piano terra.

Al piano primo l'appartamento è composto da n° 4 locali, ossia una zona giorno che comprende cucina-soggiorno-pranzo di mq 20,36 circa dotata di terrazzino di mq 4,00 circa, sul quale sbarca la scala esterna di accesso, un piccolissimo disimpegno della superficie di mq 1,00 circa, un bagno di mq 6,00, una camera da letto di mq 9,68 circa dotata di terrazzo di mq 5,00 circa ed in fine una camera da letto matrimoniale di mq 14,07 circa, in conclusione lo spazio occupato dalla scaletta interna a chiocciola per mq 1,60 circa, per un totale di superficie netta calpestabile, esclusa la scala interna ed i terrazzini, pari a mq 51,11.

Al piano terra l'appartamento è composto da una zona adibita a ripostiglio/tavernetta della superficie di mq 28,61 circa dei quali 14,02 circa non legittimati in quanto facenti parte dell'autorimessa di progetto, un locale lavanderia di mq 3,19 circa per complessivi mq 31,80 circa. L'autorimessa interna attualmente è stata ridotta a mq 5,80, conclude la metratura netta del piano terra l'ingombro del buco sul quale è posta la scaletta che è di mq 2,48 circa.

L'appartamento quindi al piano primo sviluppa una superficie di mq 51,11 circa netti calpestabili, mentre al piano terra mq 31,80 circa per complessivi mq 82,91 circa, oltre a mq 4,08 circa occupati dal foro scala e mq 9,00 circa occupati dai terrazzini.

L'appartamento all'interno presenta finiture di livello medio basso ed in medio scarso livello di manutenzione. I muri del bagno sono abbastanza anneriti di umidità anche per il fatto che la finestra è troppo piccola probabilmente. Le stanze devono essere rinfrescate con nuove pittura interna. Gli intonaci interni sono in buono stato così come tutte le pavimentazioni. I serramenti interni sono di livello economico. Le finestre in legno sono in buono stato di manutenzione, mentre le persiane hanno un avanzato stato di degrado e scolorimento accentuato. La caldaia a metano posta nel terrazzino retro non è utilizzata, probabilmente è guasta. I residenti hanno dichiarato che le fonti di riscaldamento sono rappresentate da una stufa a pellet posta nella tavernetta al piano terra, mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldabagno elettrico posto nel piccolo locale autorimessa creato. I lampadari sono pressochè assenti, solo qualche plafoniera in alcune stanze. L'impianto elettrico è risalente all'epoca di costruzione del fabbricato, di cui all'anno 2006 e da allora non si rilevano segni di manutenzione.

All'esterno il fabbricato è in stato di sufficiente manutenzione, sia per quanto riguarda le murature esterne che per i cementi dei balconi e delle scale così come per il cornicione e per la copertura. Gli spazi esterni esclusivi così come le parti comuni (corsello laterale carrabile) sono in stato di degrado, nelle parti esclusive diciamo di vero abbandono.

Il citofono posto esternamente sull'ingresso pedonale è guasto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270 CM. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 150 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI ROSSELLI , piano: PIANO T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 08/09/2006 Pubblico ufficiale VENTURINI PASQUALE Sede URBINO (PU) Repertorio n. 64602 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7887.1/2006 Reparto PI di PESARO in atti dal 13/09/2006
Coerenze: [REDACTED] PARTI COMUNI;
COSTITUZIONE del 07/04/2006 Pratica n. PS0038104 in atti dal 07/04/2006 COSTITUZIONE (n. 750.1/2006)
- foglio 35 particella 150 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI ROSSELLI , piano: PIANO T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 08/09/2006 Pubblico ufficiale VENTURINI PASQUALE Sede URBINO (PU) Repertorio n. 64602 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7887.1/2006 Reparto PI di PESARO in atti dal 13/09/2006
Coerenze: [REDACTED], APPARTAMENTO DI CUI SOPRA, PARTI COMUNI;
COSTITUZIONE del 07/04/2006 Pratica n. PS0038104 in atti dal 07/04/2006 COSTITUZIONE (n. 750.1/2006)
- foglio 35 particella 150 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI ROSSELLI , piano: PIANO T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 08/09/2006 Pubblico ufficiale VENTURINI PASQUALE Sede URBINO (PU) Repertorio n. 64602 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7887.1/2006 Reparto PI di PESARO in atti dal 13/09/2006
Coerenze: [REDACTED] PARTI COMUNI DA PIU';
COSTITUZIONE del 07/04/2006 Pratica n. PS0038104 in atti dal 07/04/2006 COSTITUZIONE (n. 750.1/2006)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.225,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 112.225,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

29/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 06/03/2023 00:00:00 stabilita attraverso CONTRATTO DI COMODATO D'USO N. 19 SERIE 3X/2023.

SI ALLEGA CONTRATTO DI COMODATO ALLA PRESENTE.

ALL'INTERNO DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI ESECUZIONE RISIEDONO COMPLESSIVAMENTE N. 5 PERSONE DA QUANTO DICHIARATO DA DUE RESIDENTI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.

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:

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO, stipulata il 03/03/2023, registrata il 07/03/2023 a URBINO ai nn. 19-3X, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE.

La formalità è riferita solamente a SUB. 2 (APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE).

CONTRATTO N. 19 SERIE 3X ANNO 2023 - IL CONTRATTO E' A TEMPO INDETERMINATO CON DECORRENZA DAL 06/03/2023.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/09/2006 a firma di NOTAIO VENTURINI PASQUALE ai nn. 64603/18194 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 30 ANNI

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/03/2024 a firma di TRIBNALE DI PESARO ai nn. 801 di repertorio, trascritta il 21/05/2024 a PESARO ai nn. 6222/4459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C Richiedente CERVED X CERVED GROUP Indirizzo SAN DONATO MILANESE - VIA DELL'UNIONE EUROPEA, 6/A

pignoramento, stipulata il 10/01/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 2938 di repertorio, trascritta il 19/02/2025 a PESARO ai nn. 1937/1295, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C Richiedente VIPONET SRLS X CERVED GROUP SPA Codice fiscale 066 309 20822 Indirizzo VIA SAVERIO SCROFANI 27 - 90143 PALERMO

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:

SEZIONE D: DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI ACQUISTO:

GLI IMMOBILI SONO STATI TRASFERITI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO E CON TUTTI I RELATIVI DIRITTI, ACCESSIONI, PERTINENZE, E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

LEGALMENTE ESISTENTI, NULLA ESCLUSO OD ECCETTUATO NONCHE' CON LA COMUNIONE,PER QUANTO DI RAGIONE,SULLE PARTI CONDOMINIALI PER LEGGE DEL FABBRICATO CHE LI COMPRENDE. LA

PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ACCETTARE PER SE',SUCCESSORI EDAVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, TUTTE LE CLAUSOLE E CONDIZIONI DERIVANTI DALLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE STIPULATA CON IL COMUNE DI TAVULLIA CON ATTO A ROGITO NOTAIO NARDI IN DATA 9 NOVEMBRE 2004, REP.N.27554, REGISTRATO A PESARO ED IVI TRASCRITTO IL 26 NOVEMBRE 2004 AL N.9967. LACHHEB AHMED E [REDACTED] HANNO DICHIARATO DI ESSERE CITTADINI DEL MAROCCO ED IN REGIME PATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA (dal 19/08/2025), con atto stipulato il 08/09/2006 a firma di NOTAIO VENTURINI PASQUALE ai nn. 64602/18193 di repertorio, registrato il 11/09/2006 a URBINO ai nn. 2646, trascritto il 12/09/2006 a PESARO ai nn. 15101/7887

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO TRA VIVI - 112 COMPRAVENDITA (dal 19/08/2025), con atto stipulato il 08/09/2006 a firma di NOTAIO VENTURINI PASQUALE ai nn. 64602/18193 di repertorio, registrato il 11/09/2006 a URBINO ai nn. 2646, trascritto il 12/09/2006 a PESARO ai nn. 15101/7887

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

SI ALLEGA ALLA PRESENTE CONVENZIONE URBANISTICA DEL 9 NOVEMBRE 2004.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 110/2004 DEL 20/01/2005 N. **121/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO DA N. 4 UNITA' IMMOBILIARI - LOTTO 2., presentata il 02/09/2004 con il n. 7161 di protocollo, rilasciata il 20/01/2005 con il n. 7161 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **812/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 110/2004 LOTTO 2 - PRAT. 121/2004, presentata il 08/03/2006 con il n. 1867 di protocollo, rilasciata il 05/04/2006 con il n. 1867/2750 di protocollo

RICHIESTA DI AGIBILITA' N. **516/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA', presentata il 07/12/2010 con il n. 9023 di protocollo, rilasciata il 26/02/2011 con il n. 9023 di protocollo, agibilità del 26/02/2011 con il n. 9023 di protocollo.

RIFERITO A FABBRICATO RESIDENZIALE SITO IN VIA F.LLI ROSSELLI (LOTTO N.2) EDIFICATO SU TERRENO DISTINTO A CATASTO AL FOGLIO N. 35 MAPPALE N. 150 PER IL QUALE SONO STATI RILASCIATI P.D.C N.110/2004 - D.I.A. N. 812/2006.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERA C.C. N. 60 DEL 26/11/2015, l'immobile ricade in zona ZONA AD USO URBANO DI NUOVO IMPIANTO "C".
Norme tecniche di attuazione ed indici:

IL FABBRICATO OGGETTO DI ESECUZIONE RICADE ALL'INTERNO DELLA ZONA "C" DI ESPANSIONE COSI' COME PREVISTO DAL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI TAVULLIA. IL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE DI CUI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO FU APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 52 DEL 26/07/2004 DI CUI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA, ATTO PUBBLICO NOTAIO NARDI REPERTORIO N. 27554, RACCOLTA N. 11036 DEL 9 NOVEMBRE 2004 TRA IL COMUNE DI TAVULLIA IN PERSONA DEL RESPONSABILE DELL'UFFICIO URBANISTICO E LA DITTA XXXXXXXXXX

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

AL PIANO PRIMO DAL RILIEVO EFFETTUATO SI CONFERMA QUANTO AUTORIZZATO

SOSTANZIALMENTE SE NON PER UNA PICCOLA RIQUADRATURA POSTA SULL'ANGOLO A SINISTRA DEL PORTONE DI INGRESSO. IN ULTIMO SUL PROSPETTO FRONTE NON E' STATA RIPORTATA LA RIQUADRATURA DELLA TRAVATURA AL DI SOTTO DEL TERRAZZO. SOSTANZIALMENTE TRATTASI DI MIGLIORIE GRAFICHE CHE NON INTACCANO LA LEGITTIMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE. DALLE MISURAZIONI DELLE STANZE EFFETTUATE SI RIENTRA NELLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE CONSENTITE.

AL PIANO TERRA DA RILIEVO EFFETTUATO SI HA UNA DIFFORMITA' EDILIZIA-CATASTALE IN MERITO ALLE TRAMEZZATURE INTERNE TRA IL RIPOSTIGLIO/TAVERNETTA ED IL GARAGE, INFATTI IL GARAGE E' STATO RIDOTTO NOTEVOLMENTE CON LA CREAZIONE DI UNA TRAMEZZATURA IN CARTONGESSO IN CORRISPONDENZA DELLA SPALLETTA RIPORTATA NELL'ELABORATO GRAFICO DELLO STATO AUTORIZZATO DI CUI ALLA VARIANTE D.I.A. N. 812/2006. TALE MODIFICA APPARE AL MOMENTO REGOLARIZZABILE IN QUANTO LA SUPERFICIE ADIBITA A PARCHEGGIO E' COMUNQUE MAGGIORE ALLA MINIMA RICHIESTA DALLA LEGGE N. 122/'89 (TOGNOLI).

PER QUANTO RIGUARDA LE SISTEMAZIONI ESTERNE DELL'APPARTAMENTO SI RAVVISA IL DIVERSO POSIZIONAMENTO DEL CANCELLETTO PEDONALE, TALE MODIFICA POTRA' ESSERE SANATA CON LA PRESENTAZIONE DI UN PROGETTO IN SANATORIA.

DALLO STATO AUTORIZZATO DI CUI ALLA VARIANTE D.I.A. N. 812/2006 SI EVINCE UNA SUPERFICIE PERMEABILE DI CIRCA MQ 56,00 SUL RETRO E DI MQ 17,00 SUL FRONTE ADIBITA A GIARDINO, MENTRE ALLO STATO ATTUALE LE ZONE A VERDE RAGGIUNGONO A MALAPENA MQ 15,00. SULLA PERMEABILITA' DEI LOTTI URBANIZZATI AD OGGI PER LA REGIONE MARCHE SONO IN VIGORE LE LINEE GUIDA APPROVATE CON D.G.R. 53/2014 IN MERITO ALLA COSIDDETTA "INVARIANZA IDRAULICA", CHE RIGUARDA LA PERMEABILITA' DEI LOTTI URBANIZZATI. NEL CASO IN QUESTIONE SICCOME LE AREE OGGETTO DI PAVIMENTAZIONE HANNO UNA SUPERFICIE INFERIORE A MQ 100,00 NEL LORO COMPLESSO, L'INTERVENTO DI PAVIMENTAZIONE EFFETTUATO RIENTRA NELLA CLASSE DI INTERVENTO TRASCURABILE IMPERMEABILIZZAZIONE POTENZIALE COSI' CHE NON DETERMINA AL MOMENTO ALCUNA DIFFORMITA' EDILIZIA.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICHE INTERNE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE DEL LOCALE GARAGE IN LOCALE AD USO TAVERNA - ROPOSTIGLIO E LIEVI MODIFICHE ALL'ACCESSO PEDONALE DELLA RECINZIONE. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

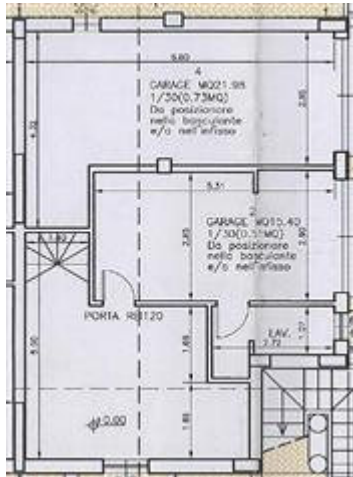
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PROGETTO IN SANATORIA DI CUI ART. 37 D.P.R. 380/2001 (IL GARAGE E' STATO RIDOTTO PER DAR SPAZIO ALLA TAVERNETTA)

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE PER PROGETTO IN SANATORIA COMPRESO DI SANZIONE AMMINISTRATIVA E ONERI IN SANATORIA: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICHE AL PIANO TERRA RELATIVE AL SUB. 2 (APPARTAMENTO) ED AL SUB. 7 (GARAGE) IN QUANTO LA TAVERNETTA DI CUI AL SUB. 2 E' STATA AMPLIATA CON CONSEGUENTE DIMINUZIONE DI SUPERFICIE DEL GARAGE DI CUI AL SUB. 7. (normativa di riferimento: D.L. 78/2010 - L. 122/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE E DIRITTI CATASTALI: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 2-SUB.7

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TAVULLIA VIA F.LLI ROSSELLI 10, FRAZIONE PADIGLIONE DI TAVULLIA,
QUARTIERE DI RECENTE EDIFICAZIONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TAVULLIA VIA F.LLI ROSSELLI 10, frazione PADIGLIONE DI TAVULLIA, quartiere DI RECENTE EDIFICAZIONE, della superficie commerciale di **102,46** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di esecuzione fa parte di una palazzina composta da n° 4 appartamenti complessivi. L'unità immobiliare è dislocata su due livelli. L'accesso pedonale da Via F.lli Rosselli avviene mediante cancelletto pedonale, che permette di entrare direttamente all'interno della proprietà

esclusiva dove è posta la scala esterna di collegamento con l'appartamento al piano primo. Dalla corte fronte fabbricato è possibile anche accedere direttamente ai locali di servizio posti al piano terra tramite una porta finestra. L'unità internamente risulta ben congeniata, infatti è dotata anche di un collegamento interno tra la zona giorno del piano superiore e la zona ripostiglio/tavernetta del piano terra.

Al piano primo l'appartamento è composto da n° 4 locali, ossia una zona giorno che comprende cucina-soggiorno-pranzo di mq 20,36 circa dotata di terrazzino di mq 4,00 circa, sul quale sbarca la scala esterna di accesso, un piccolissimo disimpegno della superficie di mq 1,00 circa, un bagno di mq 6,00, una camera da letto di mq 9,68 circa dotata di terrazzo di mq 5,00 circa ed in fine una camera da letto matrimoniale di mq 14,07 circa, in conclusione lo spazio occupato dalla scaletta interna a chiocciola per mq 1,60 circa, per un totale di superficie netta calpestabile, esclusa la scala interna ed i terrazzini, pari a mq 51,11.

Al piano terra l'appartamento è composto da una zona adibita a ripostiglio/tavernetta della superficie di mq 28,61 circa dei quali 14,02 circa non legittimati in quanto facenti parte dell'autorimessa di progetto, un locale lavanderia di mq 3,19 circa per complessivi mq 31,80 circa. L'autorimessa interna attualmente è stata ridotta a mq 5,80, conclude la metratura netta del piano terra l'ingombro del buco sul quale è posta la scaletta che è di mq 2,48 circa.

L'appartamento quindi al piano primo sviluppa una superficie di mq 51,11 circa netti calpestabili, mentre al piano terra mq 31,80 circa per complessivi mq 82,91 circa, oltre a mq 4,08 circa occupati dal foro scala e mq 9,00 circa occupati dai terrazzini.

L'appartamento all'interno presenta finiture di livello medio basso ed in medio scarso livello di manutenzione. I muri del bagno sono abbastanza anneriti di umidità anche per il fatto che la finestra è troppo piccola probabilmente. Le stanze devono essere rinfrescate con nuove pittura interna. Gli intonaci interni sono in buono stato così come tutte le pavimentazioni. I serramenti interni sono di livello economico. Le finestre in legno sono in buono stato di manutenzione, mentre le persiane hanno un avanzato stato di degrado e scolorimento accentuato. La caldaia a metano posta nel terrazzino retro non è utilizzata, probabilmente è guasta. I residenti hanno dichiarato che le fonti di riscaldamento sono rappresentate da una stufa a pellet posta nella tavernetta al piano terra, mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldabagno elettrico posto nel piccolo locale autorimessa creato. I lampadari sono pressochè assenti, solo qualche plafoniera in alcune stanze. L'impianto elettrico è risalente all'epoca di costruzione del fabbricato, di cui all'anno 2006 e da allora non si rilevano segni di manutenzione.

All'esterno il fabbricato è in stato di sufficiente manutenzione, sia per quanto riguarda le murature esterne che per i cementi dei balconi e delle scale così come per il cornicione e per la copertura. Gli spazi esterni esclusivi così come le parti comuni (corsello laterale carrabile) sono in stato di degrado, nelle parti esclusive diciamo di vero abbandono.

Il citofono posto esternamente sull'ingresso pedonale è guasto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270 CM. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 150 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI ROSSELLI , piano: PIANO T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 08/09/2006 Pubblico ufficiale VENTURINI PASQUALE Sede URBINO (PU) Repertorio n. 64602 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7887.1/2006 Reparto PI di PESARO in atti dal 13/09/2006
Coerenze: [REDACTED] PARTI COMUNI;
COSTITUZIONE del 07/04/2006 Pratica n. PS0038104 in atti dal 07/04/2006 COSTITUZIONE (n. 750.1/2006)
- foglio 35 particella 150 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI ROSSELLI , piano: PIANO T,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 08/09/2006 Pubblico ufficiale VENTURINI PASQUALE Sede URBINO (PU) Repertorio n. 64602 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7887.1/2006 Reparto PI di PESARO in atti dal 13/09/2006

Coerenze: ██████████ APPARTAMENTO DI CUI SOPRA, PARTI COMUNI;
COSTITUZIONE del 07/04/2006 Pratica n. PS0038104 in atti dal 07/04/2006
COSTITUZIONE (n. 750.1/2006)

- foglio 35 particella 150 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI ROSSELLI , piano: PIANO T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 08/09/2006 Pubblico ufficiale VENTURINI PASQUALE Sede URBINO (PU) Repertorio n. 64602 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7887.1/2006 Reparto PI di PESARO in atti dal 13/09/2006

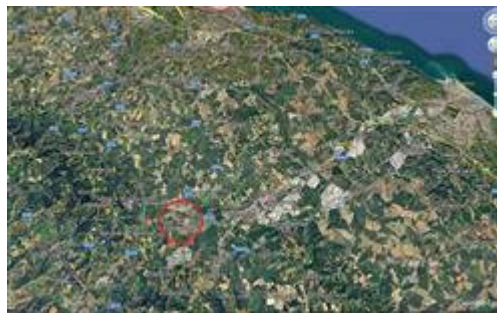
Coerenze: ██████████ PARTI COMUNI DA PIU';
COSTITUZIONE del 07/04/2006 Pratica n. PS0038104 in atti dal 07/04/2006
COSTITUZIONE (n. 750.1/2006)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono VALLEFOGLIA - PESARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Borgo di Tavullia - Memoriale della Linea Gotica (Gothic Line Q204 Memorial) - Il VR46 Store, un negozio dedicato al campione di MotoGP Valentino Rossi - Belvedere Fogliense: Questo è il punto più alto della zona - Ciclovía lungo Fiume Foglia..



SERVIZI

asilo nido	eccellente	
campo da calcio	al di sopra della media	
piscina	eccellente	
scuola elementare	eccellente	
scuola per l'infanzia	eccellente	
scuola media superiore	ottimo	
parco giochi	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
spazi verde	nella media	
polizia	buono	

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 METRI	buono	
autostrada distante 15 KM	mediocre	
ferrovia distante 20 KM	nella media	
porto distante 20 KM	mediocre	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio così come l'appartamento oggetto di esecuzione non presenta tracce di ristrutturazione al momento. L'attestato di prestazione energetica anzi menzionato risulta allegato alla domanda di agibilità del 2010 pertanto ad oggi risulta scaduto.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in FERRO con apertura manuale. RIFERITO A CANCELLETTO PEDONALE, SU CORSELLO CARRABILE NON C'E' IL CANCELLO	nella media	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno. VETRO CAMERA 4-6-4	al di sotto della media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in COIBENTAZIONE CON POLISTIRENE ESPANSO SPESSORE CM 4	al di sopra della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in MAURATURA DI TAMPONAMENTO CON BLOCCHI DI LATERIZIO FORATO con coibentazione in INTERCAPEDINE D'ARIA PANNELLO DI	nella media	

POLISTIRENE 25 KG/MC SPESSORE 40 MM -
MATTONE FORATO VERSO L'INTERNO

pavimentazione esterna: realizzata in *al di sotto della media* ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

BETONELLE. SU PARTI COMUNI, PORFIDO
OPUS INCERTUM SU PARTI PRIVATE
(CORTE ESCLUSIVA FRONTE FABBRICATO)

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di *nella media* ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ceramica *plafoni:* realizzati in AL LISCIO. *nella media* ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

TINTEGGIATURA AL QUARZO
portone di ingresso: PORTONCINO BLINDATO *mediocre* ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
realizzato in PANNELLO DI COLORE VERDE.
PORTONCINO BLINDATO IN PINO CON
ISOLAMENTO IN FIBRA DI VETRO

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in *al di sotto della media* ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

plastica. ABBASTANZA USURATE *al di sopra della media* ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di *al di sopra della media* ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

cemento *rivestimento interno:* posto in APPARTAMENTO *al di sopra della media* ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
E GARAGE realizzato in intonaco di cemento

scaie: interna con rivestimento in LEGNO. *nella media* ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

SCALA A CHIOCCIOLA IN LEGNO

Degli Impianti: *elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V *nella media* ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

conformità: LEGGE 46/90. DICHIARAZIONE
DI CONFORMITA' DEL 30/08/2006

fognatura: trattamento acque reflue con fossa *al di sopra della media* ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

imhoff e pozzetto condensa-grassi comuni
all'appartamento soprastante. la reti di smaltimento
è realizzata in IMPIANTO INTERNO AL LOTTO
con recapito in PUBBLICA FOGNATURA

conformità: AI SENSI DELLA NORMA UNI
7129/2001 RILASCIATO DALLA DITTA
INSTALLATRICE. SCHEMA RETE
FOGNANTE DI VARIANTE APPROVATO IL

13/09/2006 DA ASPES PROT. 9751 SU
SOPRALLUOGO DEL 12/09/2006 - PARERE
RICEVUTO IL 31/08/2006 PROT. 9306.

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a *nella media* ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

metano conformità: ai sensi della norma uni
7129/2001 rilasciata dalla ditta installatrice.
DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEL
30/08/2006

termico: A CALDAIA MURALE A METANO *al di sopra della media* ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

con alimentazione in metano i diffusori sono in
termosifoni in ghisa conformità: AI SENSI
DELLA NORMA UNI 7129/2001 RILASCIATA
DALLA DITTA INSTALLATRICE.
DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEL

30/08/2006 - CALDAIA AUTONOMA
RADIANT MATRICOLA
IA0116276744POTENZA 23,81 KW CON
CANNA FUMARIA COLLETTIVA.
ATTUALMENTE STACCATA NON
UTILIZZATA.

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. CON al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
PAVIMENTAZIONE IN CERAMICA

scale esterne: a rampa unica costruite in cemento al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
armato , il servoscala è NO

solai: soletta in cemento armato in opera buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: a falde costruita in cemento armato. buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
CON CORNICIONI SAGOMATI IN CEMENTO
ARMATO TINTEGGIATI DI COLORE BIANCO

CLASSE ENERGETICA:



[154,8 KWh/m²/anno]

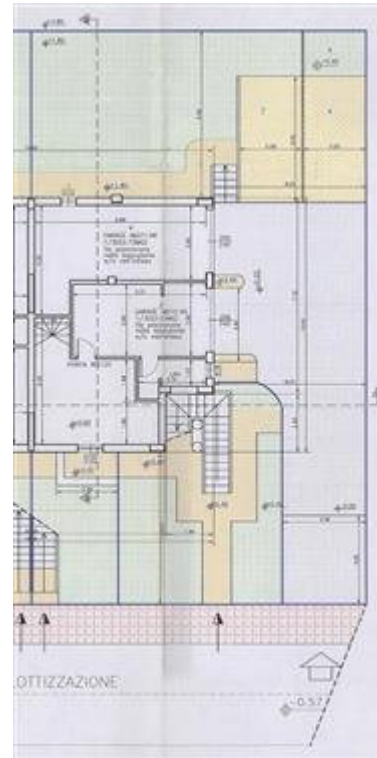
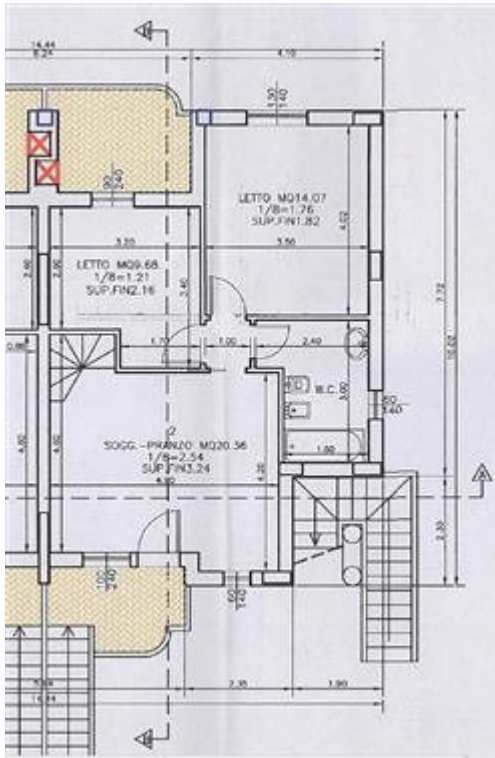
Certificazione APE N. 320710 registrata in data 26/07/2010

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 PIANO PRIMO	59,65	x	100 %	=	59,65
TAVERNETTA / LAV PIANO TERRA	33,18	x	60 %	=	19,91
SCALE INTERNE E TERRAZZI	15,91	x	33 %	=	5,25
PORZIONE DI GARAGE ATTUALE	6,22	x	50 %	=	3,11
SCALE ESTERNE	6,44	x	25 %	=	1,61
POSTO AUTO ESTERNO	13,02	x	15 %	=	1,95
SCOPERTO ESCLUSIVO	73,98	x	10 %	=	7,40
SCOPERTO COMUNE - CORSELLO CARRABILE LATERALE	71,67	x	5 %	=	3,58
Totale:	280,07				102,46



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA ENTRATE (31/12/2024)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: ABITAZIONI CIVILI

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO = (102,4628 MQ COMMERCIALI x 1225,00 €/MQ) =
€ 125.516,93 (CENTOVENTICINQUEMILACINQUECENTOSEDICI/93)

Si allega elaborato grafico esplicativo in merito alla classificazione delle superfici commerciali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

125.516,93

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ARROTONDAMENTO	-16,93

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella presente stima a corpo si è utilizzato il criterio della S.E.L. ossia si è trovata la superficie esterna lorda ed è stata ragguagliata con appositi coefficienti al fine di estrapolare la superficie commerciale vendibile dell'appartamento.

Dalla consultazione dei Valori dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari resi disponibili da Agenzia Entrate per la zona in oggetto il valore di mercato per abitazioni civili oscilla tra 1100 €/mq e 1350 €/mq.

Viste le condizioni attuali dell'appartamento in questione si assume un valore medio che possa rappresentare al meglio l'abitazione oggetto di esecuzione. Le ragioni della scelta effettuata sono da imputare al fatto che la manutenzione sia interna che esterna è molto latente ma al contempo l'appartamento risulta ben congeniato ed inserito in una zona residenziale tranquilla e ben collegata ai principali servizi.

Pertanto si assume un valore di mercato pari a 1225 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di TAVULLIA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - AGENZIA ENTRATE

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	102,46	0,00	125.500,00	125.500,00
				125.500,00 €	125.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare allo stato attuale è da ritenersi indivisibile.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 6.275,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.225,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.225,00

data 29/08/2025

il tecnico incaricato
GEOM. PRATELLI PIER MARCO