



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

64/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

PAOLO RICCIO

CF:RCCPLA63H21G479K

con studio in FANO (PU) strada nazionale adriatica nord 119

telefono: 0721395478

email: rif@libero.it

PEC: paolo.riccio@ecp.postecert.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a COLLI AL METAURO via Antonio Gramsci 1, frazione Villanova, della superficie commerciale di **117,10** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato residenziale ubicato in Comune di Colli al Metauro (PU), Via Antonio Gramsci 1, consistente in appartamento trilocale sito al piano rialzato (in catasto piano terra), accesso da vano scala condominiale, con ripostiglio esclusivo e autorimessa comune al piano seminterrato. L'edificio consta complessivamente di n. 3 piani fuori terra e un piano seminterrato adibito a autorimesse e locali di servizio. L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta composta da zona soggiorno di 23 mq. circa, cucina abitabile di 15 mq. circa, un bagno di mq. 5,20 circa, una camera da letto doppia di circa 15,80 mq, una seconda camera da letto matrimoniale di mq. 15,50 circa, e un disimpegno di circa 11,40 mq., per un totale di 85,90 mq. calpestabili, 99,00 mq. circa di Superficie Esterna Lorda. Completano la proprietà una loggia di circa 2,80 mq. sul lato SUD-EST con adiacente balcone di circa 7 mq., entrambi accessibili dalla zona notte, un balcone sul lato NORD-EST di circa 7,30 mq., a servizio della zona giorno, un ripostiglio di circa 11,50 mq. e la comproprietà indivisa per 1/3 di autorimessa di circa 56 mq. L'immobile confina con subalterni 1, 3 e 7 del mappale 805 foglio 2 del Comune di Colli al Metauro, Sezione Montemaggiore al Metauro, parti condominiali, salvo altri. Ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972 si rileva che la presente cessione immobiliare mediante asta giudiziaria non implica il coinvolgimento di imprese costruttrici, ma solo di persone fisiche: pertanto, trattandosi di fabbricato ad uso abitativo, si ritiene che la presente procedura esecutiva possa essere considerata esente da I.V.A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 2, ha un'altezza interna di variabili da 2,82 a 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 803 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI COLLI AL METAURO, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 20/06/2008 pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Rep. 65361 COMPRAVENDITA
Coerenze: CONFINA SUL LATO NORD-EST CON IL SUBALTERNO 1, PROPRIETA' RICCI. , SUL LATO SUL LATO SUD-OVEST CON IL SUBALTERNO 3, PROPRIETA' MENCARELLI, AL PIANO SUPERIORE CON IL SUB 7, PROPRIETA' GALLO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

A.1 **cantina**, composto da locale di circa 11.50 mq..

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 803 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: via Gramsci , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 20/06/2008 pubblico Ufficiale COLANGELI ANGELO sede in Fano (PU) Repertorio n. 65361 compravendita
Coerenze: SUB 4, SUB 13- SUB 14



A.2 cantina, composto da garage. GARAGE IN COMPROPRIETA' CON ALTRI DUE SUBALTERNI (proprietà indivisa), superficie complessiva pari a mq. 55,77, considerata commercialmente pari ad 1/3 in quanto la proprietà è pari a 1/3, così calcolata: mq. $55,77/3=18,59$ mq., altezza interna pari a mt. 2,52;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,17 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.546,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.392,26
Data di conclusione della relazione:	09/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'appartamento risulta dismesso da diversi anni, con conseguente mancata manutenzione degli impianti e generale decadimento dello stato di manutenzione dell'immobile.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MONTEMAGGIORE AL METAURO identificata al FOGLIO 2 MAPPALI 773-737-744-803-774-802 e altri della superficie di 2138, stipulato il 03/01/1978 a firma di Dott. Alberto De Martino Notaio in Fano (PU) ai nn. 9457 di repertorio, registrato il 17/01/1978 a Fano (PU) ai nn. 230, trascritto il 24/01/1978 a Pesaro ai nn. 448/520, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di costituzione di Vincolo atto Dott. Alberto De Martino Notaio in Fano (PU)

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** attiva, stipulata il 20/06/2008 a firma di NOTAIO COLANGELI ANGELO ai nn. 65362/26545 di repertorio, iscritta il 26/06/2008 a PESARO ai nn. 9840/2305, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Dott. Colangeli Angelo Notaio in Fano (PU) Rep. n. 65.362/26.545 del 20/06/2008.

Importo ipoteca: 195.000 euro.

Importo capitale: 130.000 euro.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/05/2025 a firma di TRIBUNALE DI PESARO - UNEP ai nn. 195 di repertorio, trascritta il 18/07/2025 a PESARO ai nn. 9363/6539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PESARO - 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:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	97/1000
Ulteriori avvertenze:	TABELLA "A"

Il Regolamento condominiale, allegato all'atto di compravendita rogito Dott. Orazio Ciarlo, coadiutore del Dott. Alberto De Martino, Notaio in Fano, Repertorio 19.526/3042 del 23/12/1980, stabilisce quanto segue:

TABELLA "A" RIPARTIZIONE IN MILLESIMI PER LE SPESE DI AMMINISTRAZIONE/ASSICURAZIONE, RIPARAZIONE COSE COMUNI, MANUTENZIONE ORDINARIA E QUANT'ALTRO NECESSARIE E UTILE PER L'ESERCIZIO E LA CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO STESSO: 97/1000;

TABELLA "B" RIPARTIZIONE MILLESIMI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE E RICOSTRUZIONE DELLE SCALE: 73/1000;

TABELLA "C" RIPARTIZIONE IN MILLESIMI DA USARSI PER LA RIPARAZIONE E MANUTENZIONE DI RISCALDAMENTO AD IMPIANTO CENTRALIZZATO: 257/1000 (TABELLA NON PIU' UTILIZZATA IN QUANTO SI E' PROCEDUTO AL DISTACCO DELL'IMPIANTO CENTRALIZZATO CON INSTALLAZIONE DELLE CALDAIE AUTONOME).

Nonostante il Regolamento preveda la nomina di un Amministratore di Condominio (art. 14), tale figura non risulta essere stata individuata, in contrasto anche con la norma sancita dall'art. 1129 del Codice Civile, essendo il condominio composto da più di otto condomini. Da informazioni assunte all'atto del sopralluogo, la gestione è affidata ad un condomino che si occupa del pagamento dell'unica utenza intestata relativa alla luce delle scale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2008), con atto stipulato il 20/06/2008 a firma di NOTAIO COLANGELI ANGELO ai nn. 65361/26544 di repertorio, registrato il 26/06/2008 a PESARO ai nn. 5529.1/2008, trascritto il 26/06/2008 a PESARO ai nn. 9839/5529

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2008), con atto stipulato il 20/06/2008 a firma di NOTAIO COLANGELI ANGELO ai nn. 65361/26544 di repertorio, registrato il 26/06/2008 a PESARO ai nn. 5529.1/2008, trascritto il 26/06/2008 a PESARO ai nn. 9839/5529

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/1977 fino al 21/12/1984), con atto stipulato il 19/12/1977 a firma di Notaio De Martino Alberto ai nn. 9319 di repertorio, trascritto il 02/01/1978 a Pesaro ai nn. 3/3.

Il titolo è riferito solamente a acquisto terreno edificabile da parte di Santinelli Claudina dalla Confraternita del Santissimo Sacramento in Montemaggiore al Metauro

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1984 fino al 20/06/2008), con atto stipulato il 21/12/1984 a firma di NOTAIO GIUSEPPE FERRI ai nn. 44117 di repertorio, registrato il 08/01/1985 a PESARO ai nn. 133/VOL 1, trascritto il 21/01/1985 a PESARO ai nn. 521/387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1984 fino al 20/06/2008), con atto stipulato il 21/12/1984 a firma di NOTAIO GIUSEPPE FERRI ai nn. 44117 di repertorio, registrato il 08/01/1985 a PESARO ai nn. 133/VOL 1, trascritto il 21/01/1985 a PESARO ai nn. 521/387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1984 fino al 20/06/2008), con atto stipulato il 21/12/1984 a firma di NOTAIO GIUSEPPE FERRI ai nn. 44117 di repertorio, registrato il 08/01/1985 a PESARO ai nn. 133/VOL 1, trascritto il 21/01/1985 a PESARO ai nn. 521/387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1984 fino al 20/06/2008), con atto stipulato il 21/12/1984 a firma di NOTAIO GIUSEPPE FERRI ai nn. 44117 di repertorio, registrato il 08/01/1985 a PESARO ai nn. 133/VOL 1, trascritto il 21/01/1985 a PESARO ai nn. 521/387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/10, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1984 fino al 09/08/2006), con atto stipulato il 21/12/1984 a firma di NOTAIO GIUSEPPE FERRI ai nn. 441171 di repertorio, registrato il 08/01/1985 a PESARO ai nn. 133/VOL 1, trascritto il 21/10/1985 a PESARO ai nn. 521/387

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1984 fino al 20/06/2008), con atto stipulato il 21/12/1984 a firma di NOTAIO GIUSEPPE FERRI ai nn. 44117 di repertorio, registrato il 08/01/1985 a PESARO ai nn. 133/VOL 1, trascritto il 21/01/1985 a PESARO ai nn. 521/387.

CONIUGE PIOGGIA MARCO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1984 fino al 20/06/2008), con atto stipulato il 21/12/1984 a firma di NOTAIO GIUSEPPE FERRI ai nn. 44117 di repertorio, registrato il 08/01/1985 a PESARO ai nn. 133/VOL 1, trascritto il 21/01/1985 a PESARO ai nn. 521/387.



CONIUGE PIOGGIA DAVIDE IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1984 fino al 20/06/2008), con atto stipulato il 21/12/1984 a firma di NOTAIO GIUSEPPE FERRI ai nn. 44117 di repertorio, registrato il 08/01/1985 a PESARO ai nn. 133/ VOL 1, trascritto il 21/01/1985 a PESARO ai nn. 521/387.

CONIUGE DI PIOGGIA PIETRO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/10, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1984 fino al 20/06/2008), con atto stipulato il 21/12/1984 a firma di NOTAIO GIUSEPPE FERRI ai nn. 44117 di repertorio, registrato il 08/01/1985 a PESARO ai nn. 133/VOL 1, trascritto il 21/01/1985 a PESARO ai nn. 521/387.

CONIUGE PIOGGIA MASSIMO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/30, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2006 fino al 20/06/2008), con atto stipulato il 09/08/2006 a firma di ufficio del registro ai nn. 4 di repertorio, registrato il 28/02/2007 ai nn. 7398.1/2008.

Eredità Pioggia Paolo

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/30, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2006 fino al 20/06/2008), con atto stipulato il 09/08/2006 a firma di ufficio del Registro ai nn. 4 di repertorio, registrato il 28/02/2007 ai nn. 7398.1/2008.

Eredità Pioggia Paolo

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/30, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/2006 fino al 20/06/2008), con atto stipulato il 09/08/2006 a firma di ufficio del registro ai nn. 4 di repertorio, registrato il 28/02/2007 ai nn. 7398.1/2008.

Erede Pioggia Paolo

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **416**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 25/03/1975 con il n. 789 di protocollo, rilasciata il 22/04/1975 con il n. 416 di protocollo, agibilità del 02/12/1980 con il n. 1002 di protocollo

Concessione edilizia N. **63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Licenza edilizia n. 416 del 22/04/1975 ampliamento di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 28/04/1976 con il n. 1229 di protocollo, rilasciata il 07/08/1976 con il n. 63 di protocollo, agibilità del 02/12/1980 con il n. 1002 di protocollo

Concessione edilizia N. **226**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla Licenza edilizia 416/1975 e Concessione edilizia in variante n. 63/1978 per variazioni nella distribuzione interna e nella costruzione di due volumi interrati da destinare a C.T., presentata il 15/05/1980 con il n. 1652 di protocollo, rilasciata il 30/09/1980 con il n. 226 di protocollo, agibilità del 02/12/1980 con il n. 1002 di protocollo

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O D'USO N. **1002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO URBANO, presentata il 26/03/1980 con il n. 1002 di protocollo, rilasciata il 02/12/1980 con il n. 1002 di protocollo, agibilità del 02/12/1980 con il n. 1002 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 05/05/2011, l'immobile ricade in zona Art. 12 – Zona B1 – Zona residenziale semintensiva di completamento dell'edificazione esistente; . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.10 – ZONE RESIDENZIALI Le zone residenziali sono destinate in prevalenza alla residenza. Sono ammesse di norma – e salvo diverse e specifiche prescrizioni per le singole zone – le seguenti destinazioni d'uso e attività: 1) Residenze private; 2) Uffici e studi professionali, compresi quelli per l'assistenza sanitaria di base; 3) Attività e laboratori artigianali di servizio che non rechino disturbo, rumori, esalazioni nocive e che non alterino le caratteristiche della zona; 4) Pubblici esercizi, compresi ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo e simili, con i relativi spazi di servizio, tecnici e di magazzino; 5) Attività commerciali di vicinato, comprendenti gli esercizi commerciali aventi una superficie di vendita non superiore a mq.250; Per le nuove edificazioni, sono ammesse quote di SUL per destinazione non residenziale, non superiori al 50% della SUL complessiva;

Art.11 – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B) Tali zone comprendono le zone urbanizzate assimilabili alle zone territoriali omogenee “B” ai sensi del D.I. del 2/4/1968 n.1444 come meglio specificato nei successivi articoli. Per gli interventi edilizi oggetto di presentazione unitaria, ricadenti in zona “B1” e con accorpamento di lotti interni ed esterni a precedenti lottizzazioni convenzionate, ora destinate “B1”, deve essere osservata la “Uf” Utilizzazione Fondiaria complessiva risultante dalla somma di: (Uf1 x Sup1) + (Uf2 x Sup2); Inoltre l'altezza massima del fabbricato “H1” può arrivare fino alla maggiore fra quelle previste per le due aree interne ed esterne alla lottizzazione e comunque nel rispetto delle norme antisismiche e di quelle del codice stradale. Il comparto di cui alla lettera “D” in località San Liberio, via San Liberio, sarà oggetto di apposita convenzione.;

Art.12 – ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE Uf NP = 0,7 = 2 mq/mq H1 = 8,50 ml H2 = DF DC DS = = 5 = 5 ml. ml. - utilizzazione fondiaria - numero dei piani fuori terra - altezza max del fabbricato riferita alla quota marciapiede o del terreno di progetto ; - maggiore altezza derivante dalla quota aggiuntiva del seminterrato o interrato in presenza di trincea superiore a ml. 3,00 da computarsi ai fini del calcolo di DF e DC - distanza minima tra fabbricati DM 2.4.68 n° 1.444 art.9 comma 2. - distanza minima dai confini - distanza minima dalle strade Per le zone fronteggianti via Piagge e per tutte le zone rientranti nell'ambito di tutela orientata del centro storico, è prescritto il rispetto dell'altezza massima pari a ml 7,50. In deroga alle distanze prescritte, è ammessa la possibilità di costruire la fronte stradale in allineamento con le fronti stradali degli edifici esistenti. In detti casi l'altezza minima costruibile per la parte che non rispetta la distanza non può superare l'altezza massima del fabbricato adiacente più alto. Nel caso di soluzioni unitarie concordate tra confinanti, tenuto conto delle proposte è possibile derogare alla distanza dai confini, potendosi costruire a confine o in aderenza parti di fabbricato tali da prefigurare un complesso di interventi. Ciascuna delle aree lungo Via Sottomonte (Capoluogo), perimetrate e individuate con le lettere a) e b), sono assoggettate ad una progettazione planivolumetrica che individui tipi edilizi, numero dei piani e tipologie delle coperture in armonia con il contesto della zona. Per quanto riguarda l'attuazione del comparto “C” in località San Liberio, via San Liberio, si prescrive, in fase attuativa, la realizzazione della viabilità indicata nel comparto stesso. L'attivazione della stessa zona è subordinata alla definizione di un progetto planivolumetrico di dettaglio soggetto a convenzione. Per quanto riguarda gli edifici prospicienti via Ponte Metauro e ricompresi nella perimetrazione sotto indicata, le altezze massime consentite (H1 MAX) potranno essere di ml. 9,50. Si ricorda inoltre che l'area del presente certificato di destinazione urbanistica è: a) Stata dichiarata zona sismica e pertanto soggetta alle prescrizioni di cui al Capo IV° del DPR 380/2001 riguardante: “Provvedimenti per costruire con particolari prescrizioni per le zone sismiche “; b) Soggetta a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004 n.42 per effetto del D.M. 31 Luglio 1985 "Bassa Valle del Metauro" (PS4).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Si precisa che gli oneri di regolarizzazione delle difformità prospettiche rilevate sulle facciate condominiali non sono stati contabilizzati e portati in detrazione rispetto al valore venale del fabbricato in quanto sono già calcolati ai fini della regolarizzazione delle difformità dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, distinta al catasto fabbricati del Comune di Colli al Metauro Foglio 2 mappale 803 sub 2. Gli oneri relativi al ripristino dell'area parcheggio condominiale, indicati in € 600,00, sono quelli presuntivamente posti in capo all'unità immobiliare pignorata, in proporzione millesimale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nella misurazione delle altezze interne nell'unità immobiliare, pari a 2,82 nella cucina (di progetto 2,90), e di 2,52 nei locali accessori al piano interrato (di progetto 2,60). Trattandosi di unità immobiliare di superficie utile inferiore a 100 mq, dette difformità rientrano comunque nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 art. 1-bis lettera d). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità rilevate nella rappresentazione delle finestrate/luci dei locali accessori posti nel seminterrato, sia nel ripostiglio ad uso esclusivo che nel garage in proprietà. In particolare si è rilevata la minor dimensione della luce del ripostiglio esclusivo rispetto a quanto rappresentato in progetto, mentre la finestratura/luce del garage in proprietà non è disegnata in pianta ma solo in prospetto, rappresentata peraltro di dimensioni maggiori di quanto rilevato nello stato di fatto. In sostanza le aperture, sia del ripostiglio che del garage, sono rappresentate in progetto di dimensioni coincidenti con le soprastanti aperture dei piani superiori, di circa 1,20 mt di larghezza mentre nello stato di fatto risultano di larghezza pari a circa 85 cm. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA PREVIO ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 36/BIS DLGS 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE AI SENSI DELL'ART. 36/BIS COMMA 5 LETTERA b): € 1.032,00
- SANZIONE AI SENSI ART. 167 DLGS 42/2004, : € 400,00
- ONERI PROFESSIONALI PER PRATICA EDILIZIA : € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

Essendo la zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004 n.42 per effetto del D.M. 31 Luglio 1985 "Bassa Valle del Metauro" (PS4), sarà necessario acquisire il parere vincolante della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Culturali ai fini del rilascio dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica





CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFORMITA' PROSPETTICHE RILEVATE A LIVELLO DEL FABBRICATO CONDOMINIALE, RAPPRESENTATE INDICATIVAMENTE SULL'ALLEGATA TAVOLA GRAFICA; TRA QUESTE SONO INCLUSE QUELLE ASCRIVIBILI ALL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI IPOTECA (SUB 2), GIÀ DESCRITTE AL PUNTO PRECEDENTE. LE ULTERIORI DIFFORMITA' CONDOMINIALI QUI INDICATE E RAPPRESENTATE, AFFERENTI AL SUB 2 IN PARTI MILLESIMALI IN QUANTO LE FACCIATE COSTITUISCONO PARTI COMUNI, A GIUDIZIO DEL PERITO SCRIVENTE, POTRANNO ESSERE RICOMPRESE IN UNICO ATTO EDILIZIO DI SANATORIA A CARICO DI TUTTI I PROPRIETARI. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. SANATORIA EX ART. 36-BIS D.P.R. 380/2001

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

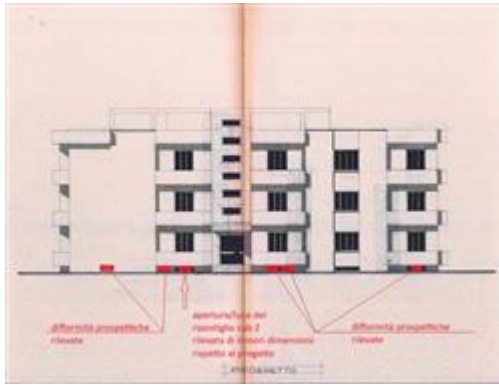
Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA EX ART. 36-BIS D.P.R. 380/2001
- ONERI PROFESSIONALI PER PRATICA EDILIZIA

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 GIORNI.

I COSTI RELATIVI ALLA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' CONDOMINIALI NON SARANNO CALCOLATI IN DETRAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO IN QUANTO SONO GIÀ STATI DETTRATTI, AL PUNTO PRECEDENTE, I COSTI DELLA SANATORIA RELATIVA AL SUB 2.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata conformità delle aperture-luci rappresentate negli elaborati catastali (normativa di riferimento: 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI PROFESSIONALI PER VARIAZIONE CATASTALE: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.



Necessità di acquisire atto autorizzativo edilizio in sanatoria ex art. 36-bis D.P.R. 380/2001, con accertamento di compatibilità paesaggistica previo parere favorevole della competente Soprintendenza Beni Architettonici.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RISPETTO A QUANTO PREVISTO IN PROGETTO, LO SPAZIO DESTINATO AL PARCHEGGIO CONDOMINIALE ,POSTO SUL LATO VIA GRAMSCI, RISULTA NON CONFORME, ESSENDO STATO RILEVATO PARI A MQ. 75 CIRCA RISPETTO AI MQ. 150 PREVISTI IN PROGETTO. INOLTRE ANCHE IL POSIZIONAMENTO DELL'AREA DESTINATA A PARCHEGGIO SI EVIDENZIA DIFFERENTE RISPETTO A QUELLO AUTORIZZATO CON ONCESSIONE EDILIZIA N. 226 DEL 27/10/1980. A GIUDIZIO DEL PERITO SCRIVENTE, SENTITO ANCHE L'U.T.C., POTRA' ESSERE RIPRISTINATA LA SITUAZIONE PREVISTA IN PROGETTO, ANCHE SE I COSTI POTREBBERO ESSERE ELEVATI CONSIDERATO IL DISLIVELLO ESISTENTE RISPETTO ALLA STRADA DI ACCESSO AI GARAGE. (normativa di riferimento: L.N. 765/1967)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIPRISTINO DELLA SITUAZIONE APPROVATA IN PROGETTO, ANCHE MEDIANTE RACCORDO DEL DISLIVELLO ESISTENTE TRA L'AREA UTILIZZATA A VERDE E QUELLA UTILIZZATA A STRADA DI ACCESSO AI GARAGE

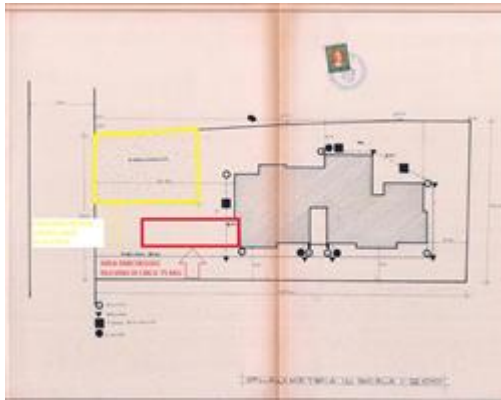
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- RIPRISTINO DELL'AREA PREVISTA IN PROGETTO E DESTINATA A PARCHEGGI CONDOMINALI, PARI A MQ. 150: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GIORNI





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO E DISPOSITIVO SALVAVITA NON A NORMA COME DA FOTO DEL PARTICOLARE ; INOLTRE NON E' STATO RINTRACCIATO IL CONTATORE ENEL NELL'APPOSITO ALLOGGIAMENTO, DOVRA' ESSERE RICHIESTA NUOVA ISTALLAZIONE DEL CONTATORE AL GESTORE. (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REVISIONE IMPIANTO ELETTRICO E SALVAVITA ATTUALMENTE NON A NORMA, RIATTIVAZIONE CONTATORE

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

Costi di regolarizzazione:

- messa a norma impianto: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30GIORNI



CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: REVISIONE IMPIANTO TERMICO (normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione impianto termico

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto termico: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 GIORNI



BENI IN COLLI AL METAURO VIA ANTONIO GRAMSCI 1, FRAZIONE VILLANOVA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a COLLI AL METAURO via Antonio Gramsci 1, frazione Villanova, della superficie commerciale di **117,10** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato residenziale ubicato in Comune di Colli al Metauro (PU), Via Antonio Gramsci 1, consistente in appartamento trilocale sito al piano rialzato (in catasto piano terra), accesso da vano scala condominiale, con ripostiglio esclusivo e autorimessa comune al piano seminterrato. L'edificio consta complessivamente di n. 3 piani fuori terra e un piano seminterrato adibito a autorimesse e locali di servizio. L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta composta da zona soggiorno di 23 mq. circa, cucina abitabile di 15 mq. circa, un bagno di mq. 5,20 circa, una camera da letto doppia di circa 15,80 mq, una seconda camera da letto matrimoniale di mq. 15,50 circa, e un disimpegno di circa 11,40 mq., per un totale di 85,90 mq. calpestabili, 99,00 mq. circa di Superficie Esterna Lorda. Completano la proprietà una loggia di circa 2,80 mq. sul lato SUD-EST con adiacente balcone di circa 7 mq., entrambi accessibili dalla zona notte, un balcone sul lato NORD-EST di circa 7,30 mq., a servizio della zona giorno, un ripostiglio di circa 11,50 mq. e la comproprietà indivisa per 1/3 di autorimessa di circa 56 mq. L'immobile confina con subalterni 1, 3 e 7 del mappale 805 foglio 2 del Comune di Colli al Metauro, Sezione Montemaggiore al Metauro, parti condominiali, salvo altri. Ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972 si rileva che la presente cessione immobiliare mediante asta giudiziaria non implica il coinvolgimento di imprese costruttrici, ma solo di persone fisiche: pertanto, trattandosi di fabbricato ad uso abitativo, si ritiene che la presente procedura esecutiva possa essere considerata esente da I.V.A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 2, ha un'altezza interna di variabili da 2,82 a 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 803 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI COLLI AL METAURO, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 20/06/2008 pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Rep. 65361 COMPRAVENDITA
Coerenze: CONFINA SUL LATO NORD-EST CON IL SUBALTERNO 1, PROPRIETA' RICCI. , SUL LATO SUL LATO SUD-OVEST CON IL SUBALTERNO 3, PROPRIETA' MENCARELLI, AL PIANO SUPERIORE CON IL SUB 7, PROPRIETA' GALLO.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fano, (Pu), distante circa 16 Km., Pesaro, capoluogo di Provincia, distante circa 33 Km.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico di Montemaggiore al Metauro, Fiume Metauro.





SERVIZI

negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1,4 chilometri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 125 metri	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato residenziale ubicato in Comune di Colli al Metauro (PU), Frazione Villanova, Via Antonio Gramsci 1, consistente in appartamento trilocale sito al piano rialzato (in catasto piano terra), interno 2, portoncino di accesso posto di fronte alle scale condominiali. L'edificio consta complessivamente di n. 3 piani fuori terra e un piano seminterrato adibito a autorimesse e locali di servizio. L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta composta da zona soggiorno di 23 mq. circa, cucina abitabile di 15 mq. circa, un bagno di mq. 5,20 circa, una camera da letto doppia di circa 15,80 mq, una seconda camera da letto matrimoniale di mq. 15,50 circa, e un disimpegno di circa 11,40 mq., per un totale di 85,90 mq. calpestabili, 99,00 mq. circa commerciali. Completano la proprietà una loggia di circa 2,80 mq. sul lato SUD-EST con adiacente balcone di circa 7 mq., entrambi accessibili dalla zona notte, ed un altro balcone sul lato NORD-EST di circa 7,30 mq., a servizio della zona giorno; al piano interrato sono presenti un ripostiglio ad uso esclusivo di circa 11,50 mq. e la comproprietà indivisa per 1/3 di un'autorimessa di circa 56 mq. A proposito di quest'ultimo vano autorimessa, dalla consultazione degli atti notarili di acquisto degli appartamenti del Condominio, considerando la descrizione dei confini, si può evincere che lo stesso sia in comproprietà indivisa, per la quota di 1/3, dei subalterni 2,4 e 6. L'immobile confina con subalterni 1, 3 e 7 del mappale 805 foglio 2 del Comune di Colli al Metauro, Sezione Montemaggiore al Metauro, parti condominiali, salvo altri. Edificio condominiale strutturalmente eseguito in muratura portante e solai in laterocemento. La copertura risulta piana a terrazza. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia ad alimentazione gas metano. L'appartamento risulta da tempo disabitato con conseguente distacco delle utenze e scadente stato manutentivo complessivo.

Le finiture sono di livello medio-basso, in cattivo stato di manutenzione, consistenti in:- pavimentazione in ceramica;- infissi interni in legno tamburato;- infissi esterni in alluminio, persiane pvc, cassonetti metallici; L'impianto termico è autonomo, costituito da caldaia con un sistema di alimentazione in gas metano.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in alluminio. infissi risalenti all'edificazione originaria in precario stato manutentivo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato. infissi risalenti all'edificazione originaria in precario stato manutentivo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in membrane bitumate con coibentazione in guaina bituminosa	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in manto bituminoso	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno tamburato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: non conforme	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non conforme

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

copertura: a terrazzo costruita in cemento armato

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è non presente

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

strutture verticali: costruite in muratura. muratura a blocchi forati 21 fori

travi: costruite in cemento armato. travi prefabbricate in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

scarso ★★☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆





CONSISTENZA:

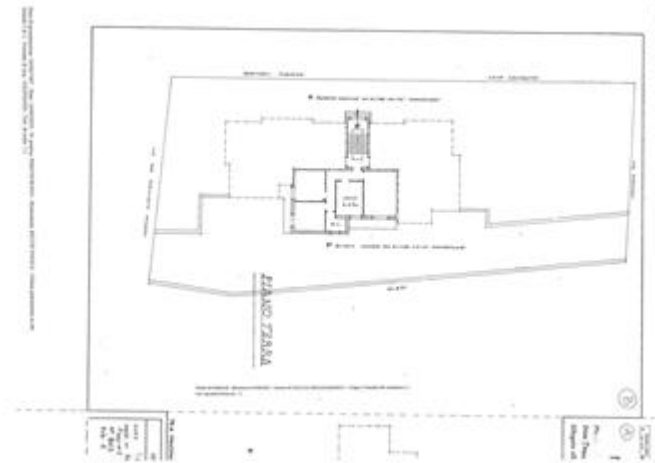
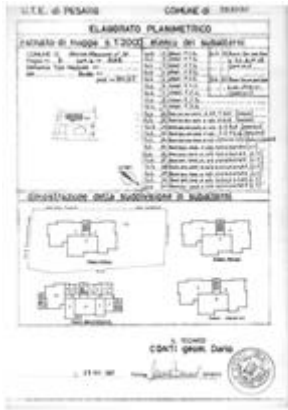
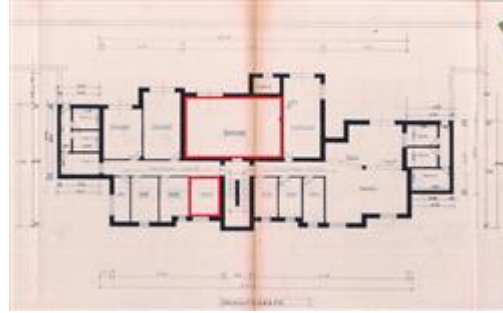
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano terra	99,80	x	100 %	=	99,80



ripostiglio piano seminterrato	11,50	x	25 %	=	2,88
garage piano seminterrato	18,59	x	50 %	=	9,30
balconi e logge	17,10	x	30 %	=	5,13
Totale:	146,99				117,10



ACCESSORI:

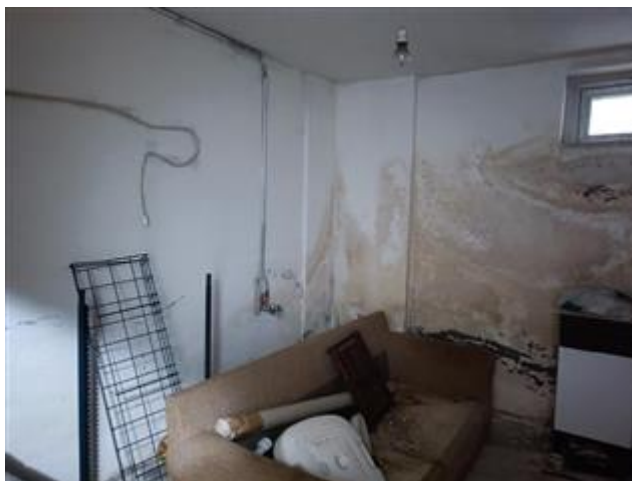


cantina, composto da locale di circa 11.50 mq..

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 803 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: via Gramsci , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 20/06/2008 pubblico Ufficiale COLANGELI ANGELO sede in Fano (PU) Repertorio n. 65361 compravendita
Coerenze: SUB 4, SUB 13- SUB 14

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale ripostiglio con dotazione di rubinetto e finestra senza affaccio (luce) di circa 85 x 40 cm, pavimentato in cemento, altezza interna mt. 2,52, accesso mediante portoncino metallico .	11,50	x	25 %	=	2,88
garage in comproprietà ad atri due subalterni	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	11,50				2,88





cantina, composto da garage. GARAGE IN COMPROPRIETA' CON ALTRI DUE SUBALTERNI (proprietà indivisa), superficie complessiva pari a mq. 55,77, considerata commercialmente pari ad 1/3 in quanto la proprietà è pari a 1/3, così calcolata: $\text{mq. } 55,77/3=18,59$ mq., altezza interna pari a mt. 2,52;

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE IN COMPROPRIETA' CON ALTRI 2 SUBALTERNI	18,59	x	50 %	=	9,30
Totale:	18,59				9,30





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/11/2025

Fonte di informazione: portale vendite immobiliari on-line

Descrizione: casa singola di 136 mq. su due piani di 68 mq. con accessorio di 33 mq. e giardino di 343 mq.

Indirizzo: Via Ponte Metauro, Colli al Metauro

Superfici principali e secondarie: 136

Superfici accessorie: 55

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 706,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 128.250,00 pari a 671,47 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/01/2024

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: unità di civile abitazione costituita da ingresso-corridoio, cucina, sala da pranzo, due camere, ripostiglio, w.c, disimpegno e tre balconi al piano primo; locale ripostiglio pertinenziale al piano seminterrato, proprietà di 1/3 garage ;

Indirizzo: Via Gramsci 1, Frazione Villanova di Montemaggiore al Metauro, Comune di Colli al Metauro

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 12

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 726,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 85.000,00 pari a 726,50 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/02/2025

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: appartamento composto da: ingresso, disimpegno, soggiorno, bagno, tre camere, ripostiglio, cucina, balcone e scoperto esclusivo posto al piano terra, oltre ad autorimessa al

Indirizzo: via Ponte Metauro 29, Colli al Metauro (PU)

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie: 30

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 531,91 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 75.000,00 pari a 531,91 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/05/2025

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: unità di civile abitazione a schiera di tipo a schiera, scoperto esclusivo pertinenziale, costituita da piano seminterrato, terra, primo e secondo (soffitta)

Indirizzo: Via A. De Gasperi, Frazione Villanova, Colli al Metauro, (PU)

Superfici principali e secondarie: 168

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 803,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 803,57 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita



Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate -Servizio Pubblicità Immobiliare

Descrizione: unità di civile abitazione costituita da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., tre camere, tre terrazzi, posto al piano secondo; deposito pertinenziale al piano sottostrada

Indirizzo: Via IV Novembre n, 56

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie: 3

Prezzo: 115.000,00 pari a 628,42 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il criterio estimativo definito "comparativo", usufruendo della metodologia valutativa monoparametrica in base al prezzo di vendita. Al fine di ricavare l'importo medio di alienazione degli alloggi appartenenti allo stesso segmento di mercato sono stati reperiti gli atti notarili di compravendita relativi ad appartamenti situati nel medesimo contesto urbano di riferimento. L'analisi degli atti di compravendita ha condotto ad un prezzo medio di compravendita pari ad € 672,60 circa al metro quadrato. Sono stati esaminati annunci immobiliari relativi a fabbricati con caratteristiche similari e posizionati nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia, che ha evidenziato un probabile prezzo di alienazione pari ad Euro 670,00 circa al metro quadrato. Infine si sono analizzati i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) che per il periodo temporale relativo al primo semestre 2025 (ultimo disponibile in visione sul sito istituzionale dell'Ente) per la zona omogenea di riferimento palesa prezzi di vendita oscillanti tra un minimo pari ad € 970,00 ad un massimo pari ad € 1.350,00 al metro quadrato (media € 1.160 al mq.); stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile valutato, si ritiene di non utilizzare i valori O.M.I., giudicati non in linea con lo stato manutentivo dell'immobile. Mediando i risultati ottenuti si avrà la seguente quantificazione economica: $(€ 672,60 + 670,00)/2 = € 671,30$ al metro quadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	117,10	x	671,30	=	78.609,23
Valore superficie accessori:	12,17	x	671,30	=	8.169,72
					86.778,95

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 86.778,95
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 86.778,95

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il criterio estimativo definito "comparativo", usufruendo della metodologia valutativa monoparametrica in base al prezzo di vendita. Al fine di ricavare l'importo medio di alienazione degli alloggi appartenenti allo stesso segmento di mercato sono stati reperiti gli atti notarili di compravendita relativi ad appartamenti situati nel medesimo contesto urbano di riferimento. L'analisi degli atti di compravendita ha condotto ad un prezzo medio di compravendita pari ad € 672,60 circa al metro quadrato. Sono stati esaminati annunci immobiliari relativi a fabbricati con caratteristiche similari e posizionati nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia, che ha evidenziato un probabile prezzo di alienazione pari ad Euro 670,00 circa al metro quadrato. Infine si sono analizzati i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) che per il periodo temporale relativo al primo semestre 2025 (ultimo disponibile in visione sul sito istituzionale dell'Ente) per la zona omogenea di riferimento palesa prezzi di vendita oscillanti tra un



minimo pari ad € 970,00 ad un massimo pari ad € 1.350,00 al metro quadrato (media € 1.160 al mq.); stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile valutato, si ritiene di non utilizzare i valori O.M.I., giudicati non in linea con lo stato manutentivo dell'immobile. Mediando i risultati ottenuti si avrà la seguente quantificazione economica: $(€ 672,60 + 670,00)/2 = € 671,30$ al metro quadrato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Colli al Metauro, agenzie: Portali vendite immobili on-line, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate - O.M.I.

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	117,10	12,17	86.778,95	86.778,95
				86.778,95 €	86.778,95 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.232,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.546,95**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 8.154,70**

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: **€. 73.392,26**

data 09/12/2025

il tecnico incaricato
PAOLO RICCIO

