



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 57/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Jean Christophe Nucci**

CF:NCCJCH69A17H355T

con studio in FANO (PU) Via Tazzoli n. 18/G

telefono: 0721829193

fax: 0721829193

email: jeaningnucci@libero.it

PEC: jeanchristophe.nucci@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a VALLEFOGLIA Via Foglia snc, frazione Sant'Angeli in Lizzola, quartiere Montecchio, della superficie commerciale di **82,61** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento con ingresso indipendente, situato al piano terra del fabbricato denominato "A1-7", realizzato all'interno dell'area di nuova urbanizzazione "MR10", ubicata nel Comune di Sant'Angelo in Lizzola, località Montecchio, in via Foglia snc.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva pari a 82,61 m<sup>2</sup> ed è composta da un soggiorno, zona pranzo e cucina in ambiente unico, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, un balcone, uno scoperto esclusivo e un ripostiglio collegato internamente al garage mediante una scala. Il garage, situato al piano sotto-strada, è accessibile sia dalla rampa esterna carrabile sia dal ripostiglio interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, semiterrato, ha un'altezza interna di appartamento 2,7m, ripostiglio e garage 2,5m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2547 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 202,45 Euro, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita immobiliare Pubblico ufficiale Notaio Cesare Licini repertorio n. 31415/9583 del 18/04/2007, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 21/05/2007 ai nn. 8294 registro generale e 4544 registro part
- foglio 6 particella 2547 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 38,73 Euro, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita immobiliare Pubblico ufficiale Notaio Cesare Licini repertorio n. 31415/9583 del 18/04/2007, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 21/05/2007 ai nn. 8294 registro generale e 4544 registro part

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**A.1** albergo.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,61 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.540,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.483,34
Data di conclusione della relazione:	03/10/2025

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

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla  
Sig.ra [REDACTED]  
senza regolare contratto.

## 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** attiva, stipulata il 26/01/2005 a firma di Pubblico Ufficiale Licini Cesare Mario ai nn. 27720/7233 di repertorio, iscritta il 19/09/2024 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. 1735/11366, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA

#### DI MUTUO.

ISCRIZIONE CONTRO del 19/09/2024 – Registro Particolare n. 1735, Registro Generale n. 11366 - Pubblico ufficiale LICINI CESARE MARIO - Repertorio n. 27720/7233 del 26/01/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Il costo di cancellazione è a carico della procedura.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/06/2025 a firma di Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 782/2025 di repertorio, trascritta il 03/06/2025 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. 4937/7041, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2025 Registro Particolare 4937 Registro Generale 7041 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI PESARO Repertorio n. 782 del 03/06/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Il costo di cancellazione è a carico della procedura.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 23/05/2023 a firma di Giudice di Pace di Pesaro ai nn. 254/2023 di repertorio, trascritta il 01/02/2024 a Agenzia delle Entrate di Pesaro ai nn. 149/1181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

ISCRIZIONE CONTRO del 01/02/2024 – Registro Particolare n. 149, Registro Generale n. 1181 - Pubblico ufficiale GIUDICE DI PADE DI PESARO Repertorio n. 254/2023 del 23/05/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Il costo di cancellazione è a carico della procedura.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 150,00</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>€. 1.057,61</b>
Millesimi condominiali:	<b>33,50 millesimi</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita immobiliare (dal 26/01/2005 fino al 18/04/2007), con atto stipulato il 26/01/2005 a firma di Notaio Cesare Licini ai nn. 27719/7232 di repertorio, registrato il 27/01/2005 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro ai nn. 770/1413

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita immobiliare (dal 18/04/2007 fino al 03/06/2025), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Cesare Licini ai nn. 31415/9583 di repertorio, registrato il 21/05/2007 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro ai nn. 8294 /4544

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita immobiliare (dal 18/04/2007 fino al 03/06/2025), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Cesare Licini ai nn. 31415/9583 di repertorio, registrato il 21/05/2007 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro ai nn. 8294 /4544

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **471/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un nuovo fabbricato di civile abitazione , presentata il 12/04/2005 con il n. 16 di protocollo.

Permesso di Costruire n. 16 del 12.04.2005 (pratica edilizia n. 471 - 2004)

DIA in variante al P.d.C. N. 16 N. **D703/2007** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un nuovo fabbricato di civile abitazione , presentata il 24/02/2007 con il n. prot. 02594 di protocollo, agibilità del 08/09/2007 con il n. prot. 012144 di protocollo.

Variante DIA n. D703/2007 prot. 02594 del 24.02.2007. Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto, è stato dichiarato agibile in data 08.09.2007 prot. 012144.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera atto di Consiglio Comunale n. 52 del 09.11.2017, l'immobile ricade in zona B0 – Zone ad uso urbano di completamento, già assoggettate a convenzione o S.U.E. (ART. 6.4.1 N.T.A.)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Testo unico in materia edilizia DPR 380/2001, con le modifiche apportate dalla L. 21 giugno 2017, n. 96 e dalla L. 4 agosto 2017 n. 124)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L. n. 78 del 31 maggio 2010; )

L'immobile risulta **conforme**.

Foglio 6, particella 2547, subalterno 2, VIA FOGLIA SNC, piano S1-T, che individua un'unità immobiliare di Categoria A/3, Classe 1, consistenza 4 vani, rendita catastale 202,45 €; foglio 36, particella 1249, subalterno 18, VIA FOGLIA SNC, piano S1, che individua un'unità immobiliare di

Categoria C/6, Classe 2, consistenza 15 mq, rendita catastale 38,73 €;

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: TUE - DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: DPR 6 giugno 2001, n. 380)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008; articolo 21 della norma CEI 64-8 )

L'immobile risulta **conforme**.

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La caldaia risulta non funzionante e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria. In particolare, si presume che il malfunzionamento sia riconducibile a un guasto della scheda elettronica, la quale potrebbe dover essere sostituita. (normativa di riferimento: L. 10/91; D.P.R. 412/93 e s.m.i. (D.P.R. 551/99); D. Lgs. 192/05.; D.Lgs. n.192/05)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: intervento di manutenzione straordinaria SU CALDAIA  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sostituzione elementi non funzionanti: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Norma UNI 9182)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALLEFOGLIA VIA FOGLIA SNC, FRAZIONE SANT'ANGELI IN LIZZOLA,  
QUARTIERE MONTECCHIO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VALLEFOGLIA Via Foglia snc, frazione Sant'Angeli in Lizzola, quartiere

Montecchio, della superficie commerciale di **82,61** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento con ingresso indipendente, situato al piano terra del fabbricato denominato "A1-7", realizzato all'interno dell'area di nuova urbanizzazione "MR10", ubicata nel Comune di Sant'Angelo in Lizzola, località Montecchio, in via Foglia snc.

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva pari a 82,61 m<sup>2</sup> ed è composta da un soggiorno, zona pranzo e cucina in ambiente unico, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, un balcone, uno scoperto esclusivo e un ripostiglio collegato internamente al garage mediante una scala. Il garage, situato al piano sotto-strada, è accessibile sia dalla rampa esterna carrabile sia dal ripostiglio interno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, semiterrato, ha un'altezza interna di appartamento 2,7m, ripostiglio e garage 2,5m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 2547 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 202,45 Euro, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita immobiliare Pubblico ufficiale Notaio Cesare Licini repertorio n. 31415/9583 del 18/04/2007, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 21/05/20074 ai nn. 8294 registro generale e 4544 registro part
- foglio 6 particella 2547 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 38,73 Euro, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita immobiliare Pubblico ufficiale Notaio Cesare Licini repertorio n. 31415/9583 del 18/04/2007, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pesaro il 21/05/20074 ai nn. 8294 registro generale e 4544 registro part

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro, Ancona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato
- università
- verde attrezzato

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante aeroporto di Ancona 70 Km
- autobus distante qualche centinaia di metri
- autostrada distante 10 Km
- ferrovia distante 10 Km
- porto distante Ancona, 70 Km
- superstrada distante 30 Km

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio in cui è situato l'immobile oggetto di stima si sviluppa su due piani abitabili fuori terra, oltre a un piano interrato adibito ad autorimesse indipendenti e un piano sottotetto destinato a ripostigli. Il fabbricato è composto complessivamente da 14 appartamenti, distribuiti in due corpi di fabbrica collegati tra loro da un corpo scala centrale, ciascuno dei quali ospita 7 unità abitative indipendenti.

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate e rifinite con tinteggiatura a tempera di colore giallo pastello, con ampie superfici rivestite in mattoni faccia a vista del tipo fatto a mano. Le condizioni delle finiture esterne risultano buone e non si rilevano necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

La struttura portante è realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento. La copertura è a due falde inclinate con pendenza di circa il 26% e manto in tegole portoghesi. I tamponamenti esterni sono costituiti da pareti a cassa vuota con muratura in laterizio da 13 cm, isolamento interposto con pannelli rigidi in poliuretano espanso e muratura interna in laterizi forati da 8 cm.

L'appartamento al piano terra, con altezza interna di 2,70 m, si presenta in discrete condizioni generali. Le finiture interne non mostrano evidenti segni di usura o degrado. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC di colore chiaro. La porta d'ingresso è di tipo blindato, di colore marrone. Le porte interne sono in legno tamburato, anch'esse marroni, con apertura a battente. La pavimentazione è in gres porcellanato di

colore chiaro, uniforme su tutta la superficie. Il balcone sul retro è pavimentato con piastrelle da esterno in klinker di colore grigio. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori pastello (giallo, rosa, grigio) e bianco. Il bagno è rivestito in piastrelle di gres a pavimento e sulle pareti fino a un'altezza di 2 metri, mentre la parte superiore delle pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di rosa. I sanitari, sebbene datati, sono in buono stato di conservazione.

Dalla zona giorno, tramite una scala interna con pedate in marmo, si accede a un ripostiglio con altezza interna pari a 2,50 m, rifinito con materiali e caratteristiche analoghe a quelle dell'appartamento. Il garage, anch'esso con altezza interna di 2,50 m, è accessibile sia dall'interno mediante porta tagliafuoco che dall'esterno attraverso una rampa carrabile e una porta basculante. Le pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati in colore bianco, mentre il pavimento è rivestito con le stesse piastrelle utilizzate nell'abitazione. Le condizioni generali del garage sono discrete.

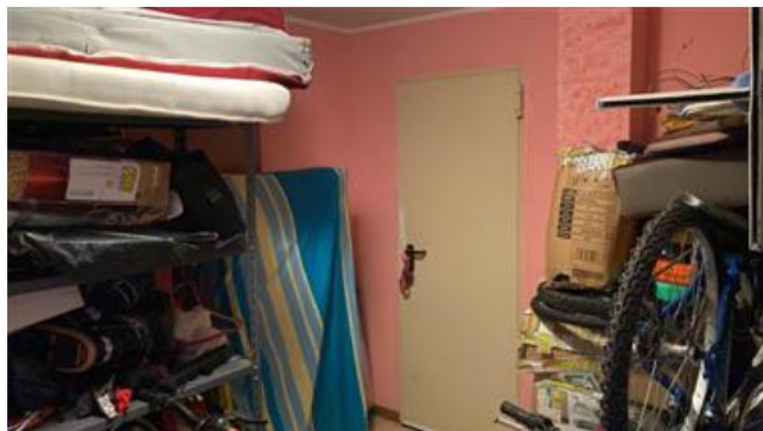
Sul fronte dell'edificio l'appartamento dispone di uno scoperto esclusivo completamente pavimentato in porfido in corrispondenza del portico d'ingresso e del percorso pedonale che conduce al cancello esterno, mentre le aree restanti sono pavimentate con quadrotti in cemento. L'area è delimitata lungo il lato strada da una siepe di pitosforo.

Gli impianti tecnologici sono in buono stato di funzionamento. Il riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori alimentati da caldaia a gas, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico risulta funzionante e conforme all'uso.

L'immobile è ubicato in zona suburbana, ben servita da esercizi commerciali e attrezzature collettive facilmente raggiungibili a piedi. Il contesto urbano è caratterizzato da

edifici residenziali di recente costruzione, complessivamente in buono stato di conservazione.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare non risultava dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE), che è stato pertanto redatto in occasione della presente perizia.





CLASSE ENERGETICA:



[208,03 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20250926-041068-83247 registrata in data  
26/09/2025

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento (H=2,70)	65,50	x	100 %	=	65,50
ripostiglio (H=2.50m)	13,00	x	50 %	=	6,50
balcone	10,50	x	30 %	=	3,15
garage (H=2.50m)	17,30	x	30 %	=	5,19
scoperto	22,70	x	10 %	=	2,27
<b>Totale:</b>	<b>129,00</b>				<b>82,61</b>





**ACCESSORI:**

albergo.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento con relative pertinenze, siti in Comune di Vallefoglia Loc. Montecchio di Sant'Angelo in Lizzola, Via Foglia civ. snc, si è effettuata utilizzando il metodo sintetico. Con il metodo sintetico, dopo aver determinato la consistenza dell'unità immobiliare e dopo aver considerato le indagini condotte nel suo intorno, si attribuisce ad essa il valore al metro quadrato dettato dalle condizioni del mercato immobiliare locale (rif. banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, per destinazione residenziale e commerciale). In considerazione delle circostanze intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile, del grado di manutenzione generale dell'immobile per ciò che riguarda la struttura, le opere di finitura, la dotazione di impianti, del valore di mercato delle unità immobiliari sul territorio analoghe a quella in oggetto per caratteristiche di localizzazione, costruttive, progettuali e stato manutentivo, si perviene alla conclusione che il più probabile valore di mercato attuale di tali unità immobiliari stimato con criterio sintetico, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano e tenuto conto dei **coefficienti correttivi**, abbia come valori di riferimento la cifra di:

- *Destinazione residenziale*

$1.500,00 \cdot 0,93 = 1.395,00\text{€}$  al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata come indicato di seguito;

APPARTAMENTO

<b><i>Coefficienti correttivi</i></b>	
<i>Caratteristiche di localizzazione fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano	0,95
Attrezzature collettive a distanza pedonale	0,95
Ambiente esterno	0,90

Disponibilità parcheggi	0,99
<i>Caratteristiche di posizione fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Panoramicità	0,90
Luminosità	0,90
<i>Caratteristiche tipologiche fabbricato</i>	<i>Coefficiente</i>
Necessità di manutenzione (strutture, finiture, impianti, ecc.)	0,95
Grado di rifinitura interna ed esterna	0,90
<b><i>Coefficiente correttivo medio</i></b>	<b><i>0,93</i></b>

#### *Calcolo della superficie commerciale*

Per il calcolo della superficie commerciale per immobili ad uso residenziale (secondo quanto riportato dai criteri di computo dalla norma UNI 10750) si deve considerare la somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

#### *Misurazione*

##### a. Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali – (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino

ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

b. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- o per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- o per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine di proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

- o per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

#### *Superficie omogeneizzata*

a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

#### Superficie scoperta

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

- al 2% per superfici eccedenti il suddetto limite.

Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani

principali e accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25mq;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25mq;

Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali e accessori:

- nella misura del 15%, fino a 25mq;
- nella misura del 5%, per la quota eccedente 25mq;

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 30% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

**abitazione civile** - foglio 6, particella 2547, **sub. 2-18**

Dai rilievi effettuati risulta una superficie commerciale dell'immobile (abitazione di tipo civile con pertinenze), sito in Comune di Vallefoglia Loc. Montecchio di Sant'Angelo in Lizzola, Via Foglia civ. snc, pari a 56,68 mq così ottenuta:

L'appartamento (H=2,70), che si compone di 4 vani catastali, presenta una superficie commerciale complessiva di 65,50 mq computati al 100%.

All'appartamento sono annesse le seguenti pertinenze:

- Ripostiglio (H=2.50m) di circa 13,00 mq computati al 50%;
- balconi e terrazzi e similari per circa 10,50mq computati al 30%;
- garage (H=2.50m) di circa 17,30 mq computato al 30%;
- scoperto esclusivo al piano terra di circa

22,70mq computato al 10%.Ottenendo le  
seguenti superfici commerciali:

superficie commerciale appartamento = 65,50mq +  
13,00mq · 0,5 + 10,50mq · 0,3 + 17,30mq · 0,3 +  
22,70mq · 0,1 =~ 82,61mq

**superficie commerciale totale = 82,61mq**

**Valore di mercato dell'appartamento con pertinenze  
annesse**

82,61mq · 1.395,00,00€/mq= **115.240,95€**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **115.240,95**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 115.240,95**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 115.240,95**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Vallefoglia, osservatori del mercato immobiliare OMI - osservatorio del mercato immobiliare

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	82,61	0,00	115.240,95	115.240,95
				<b>115.240,95 €</b>	<b>115.240,95 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	<b>0,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.540,95**

**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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.057,61**

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: **€. 113.483,34**

data 03/10/2025

il tecnico incaricato  
Jean Christophe Nucci