



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

MOSCI EMANUELE

CUSTODE:

AVV. MANTINI GIAMMARCO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Antonella Marchetti

CF:MRCNNL61C63F348X

con studio in MONDOLFO (PU) V.LE DELLA REPUBBLICA 6 MAROTTA

telefono: 0721969174

fax: 0721969174

email: anto.marchetti@libero.it

PEC: antonella.marchetti@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN COSTANZO via Sardegna 5, quartiere Località San Fortunato, della superficie commerciale di **47,60** mq per la quota di:

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

Le unità immobiliari oggetto di Perizia fanno parte di un edificio realizzato all'interno della Lottizzazione "COLLE MARE" in un complesso di fabbricati similari, in Località San Fortunato, poste a cavallo tra via Sardegna e via degli Ulivi, in zona semicentrale a valle del nucleo cittadino del Comune di San Costanzo (PU) a circa km. 1,5 dal Municipio, in un crinale collinare con vista verso la costa del mare Adriatico. L'abitato è ubicato in un'area per insediamenti misti, artigianali, commerciali e residenziali. L'edificio a forma in pianta rettangolare, tipologia a schiera, disposto su quattro livelli di cui un interrato e tre livelli fuori terra, è composto da n. 8 appartamenti e n. 6 autorimesse. L'appartamento con accesso su via Sardegna al civico n. 5 è completamente recintato, si accede da cancello pedonale attraverso scalini posti su scoperto esclusivo. All'esterno dello scoperto in aderenza al fabbricato è stata installata una tettoia con struttura in legno e copertura telo in pvc, a regolare distanza dal confine, sprovvista di Permesso abilitativo (vedi difformità paragrafo specifico). L'appartamento è sviluppato al piano terra da scala a chiocciola interna comunicante con il piano interrato, vano ingresso-pranzo-soggiorno, camera (in fase di sopralluogo il vano è utilizzato a sala tv, vedi difformità paragrafo specifico), vano w.c.. Mentre il piano interrato è utilizzato a zona notte e non ad autorimessa, pur non avendo altezza utile per essere considerato abitabile. Per sanare le difformità dell'unità immobiliare del piano interrato occorrerà riportarla all'origine del progetto, ossia ad autorimessa, comprendendo anche l'allargamento della porta di accesso verso la strada di via degli Ulivi (per le difformità vedi paragrafo specifico).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 590 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Sardegna n. 5, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto compravendita Notaio De Martino Alberto con sede Fano Rep. 97398/21980 del 02.07.2003
Coerenze: a sud-est la p.lla 419-613 e stessa particella sub. 7, a sud via Sardegna pubblica strada, a ovest stessa particella sub. 5, a nord stessa particella sub. 15

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 590 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: via degli Ulivi SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto compravendita Notaio De Martino Alberto con sede Fano Rep. 97398/21980 del 02.07.2003
Coerenze: a sud-ovest stessa particella sub. 5, a ovest stessa particella sub. 15

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	27,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.980,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.000,00
Data di conclusione della relazione:	02/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. entrambi gli esecutati risultano essere residenti negli immobili in oggetto, così come risultano dai Certificati Cumulativi dell'Ufficio Anagrafico del Comune di San Costanzo. Gli stessi presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Costanzo con prot. 11923 del 07.10.2024 hanno richiesto la Separazione personale tra coniugi.

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 29/08/2003 a firma di Notaio Sabbadini Luca in Fano ai nn. 8897 di repertorio, iscritta il 03/07/2023 a Agenzia dell'Entrate servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. Reg. Gen. 7929 Reg. Part. 1149, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto concessione garanzia mutuo .

Importo ipoteca: 44000.

Importo capitale: 22000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a C. F. Comune di san Costanzo F. 5 p.lla 590 sub. 6-7.

In rinnovazione all'ipoteca iscritta al Reg. Part. 2698 del 03.09.2003 Agenzia dell'Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/08/2003 a firma di Notaio Sabbadini Luca in Fano ai nn. 8897 di repertorio, iscritta il 03/09/2003 a Agenzia dell'Entrate servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. Reg. Gen.12482 Reg. Part. 2698, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto concessione garanzia mutuo .

Importo ipoteca: 44000.

Importo capitale: 22000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a C. F. Comune di san Costanzo F. 5 p.lla 590 sub. 6-7

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2017 a firma di Agenzia dell'Entrate Riscossione ai nn. 690/8217 di repertorio, iscritta il 29/11/2017 a Agenzia dell'Entrate servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. Reg. Gen.13915 reg. Part. 2340, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo riscossione.

Importo ipoteca: 131492,22.

Importo capitale: 65746,11.

La formalità è riferita solamente a C. F. Comune di san Costanzo F. 5 p.lla 590 sub. 6-7

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/05/2010 a firma di Notaio Morico Annunziata in Fano ai nn. 42229/15743 di repertorio, iscritta il 28/05/2010 a Agenzia dell'Entrate servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. Reg. Gen. 6919 Reg Part 1724, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto concessione garanzia mutuo .

Importo ipoteca: 88000.

Importo capitale: 44000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a C. F. Comune di san Costanzo F. 5 p.lla 590 sub. 6-7

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/01/2008 a firma di Notaio Colangeli Angelo in Fano ai nn. 63995/25414 di repertorio, iscritta il 23/01/2008 a Agenzia dell'Entrate servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. Reg. Gen.1318 Reg Part 248, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto concessione garanzia mutuo .

Importo ipoteca: 70000.

Importo capitale: 35000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a C. F. Comune di san Costanzo F. 5 p.lla 590 sub. 6-7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/01/2025 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 2940 di repertorio, trascritta il 03/02/2025 a Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. Reg. Gen. 1162 Reg. Part. 764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento .

La formalità è riferita solamente a C. F. Comune di san Costanzo F. 5 p.lla 590 sub. 6-7

pignoramento, stipulata il 10/06/2010 a firma di Ufficiale Giudiziario di Fano ai nn. 895/2010 di repertorio, trascritta il 21/07/2010 a Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. Reg. Gen. 9388 Reg. Part. 5157, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento .

La formalità è riferita solamente a C. F. Comune di san Costanzo F. 5 p.lla 590 sub. 6-7

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 02/07/2003), con atto stipulato il 02/07/2003 a firma di Notaio De Martino Alberto sede Fano ai nn. 97398/21980 di repertorio, trascritto il 16/07/2003 a Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. Reg. Gen. 10074 Reg. Part. 6150.

Il titolo è riferito solamente a C. F. Comune di San Costanzo F. 5 p.lla 590 sub. 6-7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 02/07/2003), con atto stipulato il 02/07/2003 a firma di Notaio De Martino Alberto sede Fano ai nn. 97398/21980 di repertorio, trascritto il 16/07/2003 a Agenzia dell'Entrate, servizio Pubblicità Immobiliare di Pesaro ai nn. Reg. Gen. 10074 Reg. Part. 6150.

Il titolo è riferito solamente a C. F. Comune di San Costanzo F. 5 p.lla 590 sub. 6-7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **5** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 18/01/2002 con il n. 482 di protocollo, rilasciata il 19/03/2002 con il n. 5/2002 di protocollo, agibilità del 02/02/2004 con il n. 5571 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **53**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 01/10/2002 con il n. 7715 di protocollo, rilasciata il 13/05/2003 con il n. 53/2002 di protocollo.

Nuova Concessione Edilizia richiesta per la separazione delle autorimesse.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA N. **375**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA DEGLI SPAZI INTERNI E MODIFICA APERTURE SUL PROSPETTO., presentata il 04/04/2003 con il n. 3047 di protocollo, rilasciata il 26/06/2003 con il n. 375/2003 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D2 zona per insediamenti misti artigianale, commerciale, residenza. Norme tecniche di attuazione ed indici:

In tale zona il piano si attua attraverso una variante al piano di attuazione attualmente vigente che

accolga le indicazioni dell'Amministrazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole modifiche delle bucatore dei tramezzi interni, realizzazione di una tettoia esterna ombreggiante con struttura in legno e telo coprente in p.v.c. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso abilitativo in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria + pagamento oneri abuso : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a piano terra .

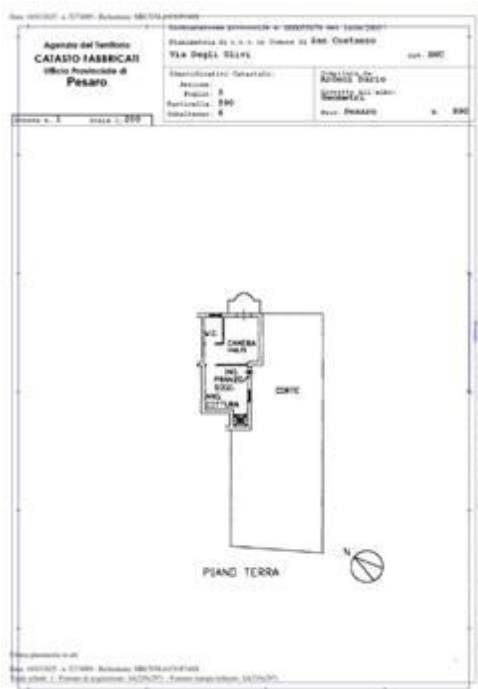
Unità immobiliare Comune di San Costanzo F. 5 p.lla 590 sub. 6



Stato di fatto



Stato di fatto



Stato autorizzato

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, diversa larghezza della porta di entrata su via degli Ulivi. Inoltre, l'altezza interna non è adeguata per la permanenza ad uso abitabile, sono sottodimensionati i rapporti illuminotecnici e di areazione dei vani. Ripristino dell'apertura su via degli Ulivi per accesso al vano autorimessa. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Lavori edili per rimozione pareti e mobili: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a piano interrato.

Unità immobiliare Comune di San Costanzo F. 5 p.lla 590 sub. 7



Stato di fatto



Stato di fatto



piano interrato

Stato di fatto



Stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo si è riscontrato la presenza di impianto di riscaldamento e acs, l'assenza dei libretti di manutenzione con controlli di Legge. Inoltre la Regione Marche-Enea ha risposto in atti non vi è A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). Tutti gli impianti relativamente all'unità immobiliare del piano interrato dovranno essere verificati. (normativa di riferimento: Legge 10/91 e successive)

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica degli impianti, redazione libretti impianti, redazione A.P.E.: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a piano interrato e piano terra..

Unità immobiliari Comune di San Costanzo F. 5 p.lla 590 sub. 6-7

BENI IN SAN COSTANZO VIA SARDEGNA 5, QUARTIERE LOCALITÀ SAN FORTUNATO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN COSTANZO via Sardegna 5, quartiere Località San Fortunato, della superficie commerciale di **47,60** mq per la quota di:

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

Le unità immobiliari oggetto di Perizia fanno parte di un edificio realizzato all'interno della Lottizzazione "COLLE MARE" in un complesso di fabbricati similari, in Località San Fortunato, poste a cavallo tra via Sardegna e via degli Ulivi, in zona semicentrale a valle del nucleo cittadino del Comune di San Costanzo (PU) a circa km. 1,5 dal Municipio, in un crinale collinare con vista verso la costa del mare Adriatico. L'abitato è ubicato in un'area per insediamenti misti, artigianali, commerciali e residenziali. L'edificio a forma in pianta rettangolare, tipologia a schiera, disposto su quattro livelli di cui un interrato e tre livelli fuori terra, è composto da n. 8 appartamenti e n. 6 autorimesse. L'appartamento con accesso su via Sardegna al civico n. 5 è completamente recintato, si accede da cancello pedonale attraverso scalini posti su scoperto esclusivo. All'esterno dello scoperto in aderenza al fabbricato è stata installata una tettoia con struttura in legno e copertura telo in pvc, a regolare distanza dal confine, sprovvista di Permesso abilitativo (vedi difformità paragrafo specifico). L'appartamento è sviluppato al piano terra da scala a chiocciola interna comunicante con il piano interrato, vano ingresso-pranzo-soggiorno, camera (in fase di sopralluogo il vano è utilizzato a sala tv, vedi difformità paragrafo specifico), vano w.c.. Mentre il piano interrato è utilizzato a zona notte e non ad autorimessa, pur non avendo altezza utile per essere considerato abitabile. Per sanare le difformità dell'unità immobiliare del piano interrato occorrerà riportarla all'origine del progetto, ossia ad autorimessa, comprendendo anche l'allargamento della porta di accesso verso la strada di via degli Ulivi (per le difformità vedi paragrafo specifico).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70 m..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 590 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani,

rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Sardegna n. 5, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto compravendita Notaio De Martino Alberto con sede Fano Rep. 97398/21980 del 02.07.2003

Coerenze: a sud-est la p.lla 419-613 e stessa particella sub. 7, a sud via Sardegna pubblica strada, a ovest stessa particella sub. 5, a nord stessa particella sub. 15

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



Entrata su via Sardegna scoperto esclusivo



Scoperto esclusivo vista su tettoia ombreggiante



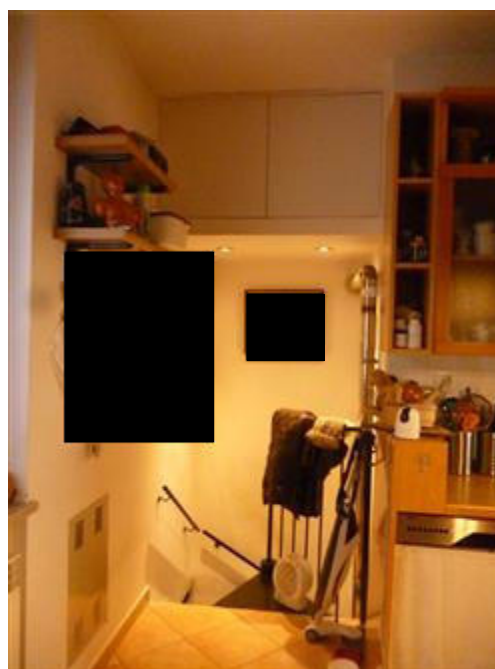
Vista interno cucina



vista interno sala tv



Vista interno w.c.



Vista interno scala a chiocciola comunicante i piani

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto entrata di accesso pedonale su via Sardegna n. 5



Foto entrata accesso carrabile su via degli Ulivi SNC

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 38
autobus distante m 260
autostrada distante km 20
ferrovia distante km 10
porto distante km 12

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

superstrada distante km 19

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In fase di sopralluogo si è riscontrato la presenza di caldaia a metano per il riscaldamento+acs collocata esternamente al piano terra, mentre al piano interrato vi era una stufa a pellet, entrambe senza la presenza di apposito libretto e controlli manutentivi. Presso Regione Marche è stato richiesto con nota n. 0382577/31/03/2025 copia della presenza di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica). La Regione Marche con nota n. 0416888/04/04/2025 mi ha risposto che non è presente agli Atti alcun attestato A.P.E.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura pedonabile

nella media 

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno con vetro camera

nella media 

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in inserita internamente , il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in pavimentazione in ceramica anti geliva

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in pvc , gli accessori presenti sono: tipo blindato

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

nella media 

scale: interna con rivestimento in ferro

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme. Vedere per la sanatoria

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: regolare

nella media 

termico: caldaia con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non conforme. da regolarizzare vedi capitolo difformità, inoltre al piano interrato c'è una caldaia pellet anch'essa da regolarizzare

al di sotto della media 

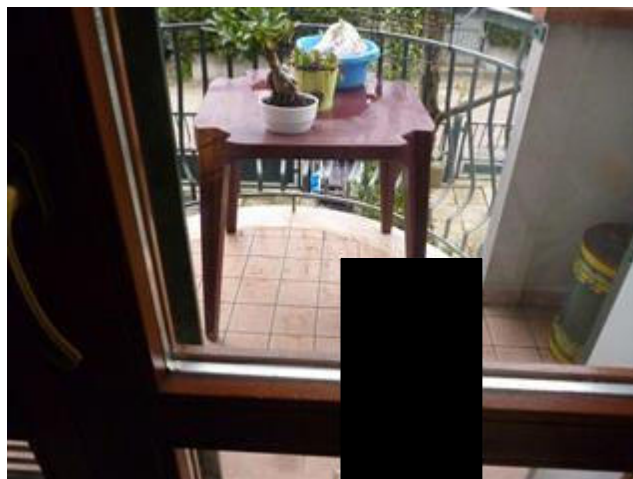
Delle Strutture:

balconi: costruiti in latero-cemento
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele
strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆



Vista esterno



Vista balcone



Vista esterno tettoia ombreggiante

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	40,00	x	100 %	=	40,00
Balcone	2,00	x	30 %	=	0,60
Scoperto	70,00	x	10 %	=	7,00
Totale:	112,00				47,60

Elenco immobili fabbricati
Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2025

Dati della richiesta: atti nel comune di SAN COSTANZO (PS) Foglio 5 Particella 590 Immobili 19.

Dati identificativi	Dati di staccamento	Indirizzo	
1	Parte 5° Part. 988 Sub. 3	Comparto A/P Classe 3 Completato 12 anni. Rendita Base 100,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 01/1
2	Parte 5° Part. 988 Sub. 4	Comparto C/P Classe 1 Completato 36 anni. Rendita Base 42,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 01
3	Parte 5° Part. 988 Sub. 5	Comparto A/P Classe 3 Completato 3 anni. Rendita Base 100,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 01/1
4	Parte 5° Part. 988 Sub. 6	Comparto A/P Classe 3 Completato 12 anni. Rendita Base 100,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 1
5	Parte 5° Part. 988 Sub. 7	Comparto A/P Classe 3 Completato 12 anni. Rendita Base 100,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 01
6	Parte 5° Part. 988 Sub. 8	Comparto A/P Classe 3 Completato 12 anni. Rendita Base 100,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 1
7	Parte 5° Part. 988 Sub. 9	Comparto C/P Classe 1 Completato 36 anni. Rendita Base 42,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 01
8	Parte 5° Part. 988 Sub. 10	Comparto A/P Classe 3 Completato 12 anni. Rendita Base 100,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 1
9	Parte 5° Part. 988 Sub. 11	Comparto C/P Classe 1 Completato 36 anni. Rendita Base 42,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 01
10	Parte 5° Part. 988 Sub. 12	Comparto C/P Classe 1 Completato 36 anni. Rendita Base 42,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 01
11	Parte 5° Part. 988 Sub. 13	Comparto C/P Classe 1 Completato 36 anni. Rendita Base 42,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 01
12	Parte 5° Part. 988 Sub. 14	Comparto C/P Classe 1 Completato 36 anni. Rendita Base 42,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 01
13	Parte 5° Part. 988 Sub. 15	Comparto C/P Classe 1 Completato 36 anni. Rendita Base 42,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 01
14	Parte 5° Part. 988 Sub. 16	Comparto C/P Classe 1 Completato 36 anni. Rendita Base 42,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 01
15	Parte 5° Part. 988 Sub. 17	Comparto C/P Classe 1 Completato 36 anni. Rendita Base 42,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 01
16	Parte 5° Part. 988 Sub. 18	Comparto C/P Classe 1 Completato 36 anni. Rendita Base 42,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 01
17	Parte 5° Part. 988 Sub. 19	Comparto C/P Classe 1 Completato 36 anni. Rendita Base 42,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 01
18	Parte 5° Part. 988 Sub. 20	Comparto C/P Classe 1 Completato 36 anni. Rendita Base 42,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 01
19	Parte 5° Part. 988 Sub. 21	Comparto C/P Classe 1 Completato 36 anni. Rendita Base 42,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 01

Nota: Lotti 4 e 5 sono evidenziati in giallo e rosso nel documento originale.

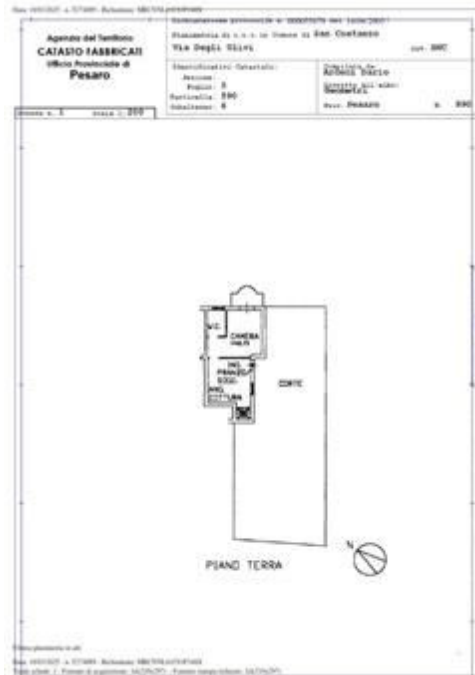
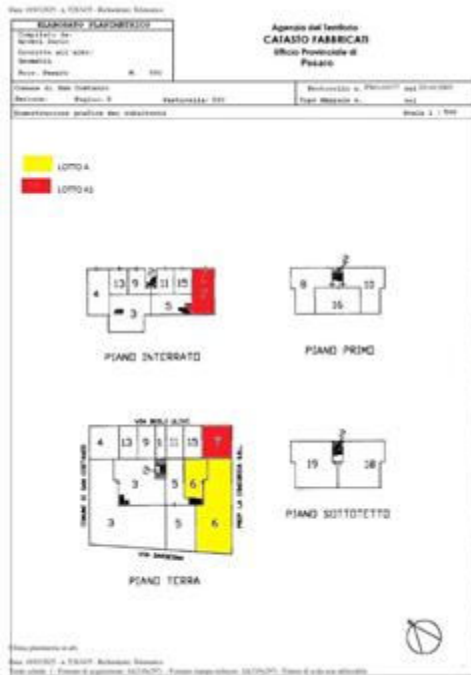
Elenco immobili fabbricati
Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2025

Dati della richiesta: atti nel comune di SAN COSTANZO (PS) Foglio 5 Particella 590 Immobili 19.

15	Parte 5° Part. 988 Sub. 2	Comparto A/P Classe 3 Completato 12 anni. Rendita Base 100,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 01/1-1/2
16	Parte 5° Part. 988 Sub. 16	Comparto A/P Classe 3 Completato 3 anni. Rendita Base 100,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 1
17	Parte 5° Part. 988 Sub. 17	Comparto A/P Classe 3 Completato 12 anni. Rendita Base 100,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 1
18	Parte 5° Part. 988 Sub. 18	Comparto A/P Classe 3 Completato 3 anni. Rendita Base 100,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 1
19	Parte 5° Part. 988 Sub. 19	Comparto A/P Classe 3 Completato 12 anni. Rendita Base 100,00	VA 0021/01,01 a. 07 Piano 1

Nota: Lotti 15 e 16 sono evidenziati in giallo e rosso nel documento originale.

Elenco subalterni Comune San Costanzo F. 5 p.lla 590 pag1 Elenco subalterni Comune San Costanzo F. 5 p.lla 590 pag2





Planimetria catastale Comune San Costanzo F. 5 p.lla 590 sub.7

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 590 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: via degli Ulivi SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto compravendita Notaio De Martino Alberto con sede Fano Rep. 97398/21980 del 02.07.2003
Coerenze: a sud-ovest stessa particella sub. 5, a ovest stessa particella sub. 15

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	44,00	x	50 %	=	22,00
Scoperto	50,00	x	10 %	=	5,00
Totale:	94,00				27,00



Vista interno piano interrato



Vista interno vano w.c.



Vista esterno scoperto esclusivo

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: 28/04/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento con autorimessa
Indirizzo: San Costanzo via degli Ulivi
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie: 12
Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.707,32 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 119.000,00 pari a 1.451,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 30/05/2024
Fonte di informazione: Agenzia dell'Entrate Valori dichiarati
Descrizione: Appartamento con autorimessa
Indirizzo: San Costanzo
Superfici principali e secondarie: 81
Superfici accessorie: 18
Prezzo: 147.000,00 pari a 1.484,85 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 30/08/2024
Fonte di informazione: Agenzia dell'Entrate valori dichiarati
Descrizione: Appartamento con autorimessa
Indirizzo: San Costanzo
Superfici principali e secondarie: 96
Superfici accessorie: 14
Prezzo: 122.500,00 pari a 1.113,64 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 29/10/2024
Fonte di informazione: Agenzia dell'Entrate valori dichiarati
Descrizione: Appartamento con autorimessa
Indirizzo: San Costanzo
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie: 9
Prezzo: 122.500,00 pari a 1.376,40 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (30/12/2024)
Valore minimo: 910,00
Valore massimo: 1.200,00
Borsino immobiliare (28/04/2025)

Valore minimo: 879,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto di tutti i ragionamenti espressi nelle precedenti sezioni e si basa sull'attuale "osservazione di mercato" domanda-offerta, in virtù della situazione economica che si riflette sull'attuale mercato immobiliare, altresì non tralasciando la personale esperienza. Il metodo utilizzato è il comparativo con riferimento ad offerte e caratteristiche "comparabili" e alla consultazione dei valori dichiarati negli atti di compravendita propri vicini agli immobili periziati nel Comune di San Costanzo. Si sono altresì acquisiti i dati dei due principali Osservatori Immobiliari O.M.I. 2024 Agenzia dell'Entrate e Borsino Immobiliare 2025 entrambi aggiornati con i valori minimi e massimi per tipologia di immobile e zona. Pertanto si ritiene attribuibile un valore medio pari ad euro 1.300/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	47,60	x	1.300,00	=	61.880,00
Valore superficie accessori:	27,00	x	1.300,00	=	35.100,00
					96.980,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 96.980,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 96.980,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo utilizzato è il comparativo con riferimento ad offerte e caratteristiche "comparabili" e alla consultazione dei valori dichiarati negli atti di compravendita propri vicini agli immobili periziati nel Comune di San Costanzo. Si sono altresì acquisiti i dati dei due principali Osservatori Immobiliari O.M.I. 2024 Agenzia dell'Entrate e Borsino Immobiliare 2025 entrambi aggiornati con i valori minimi e massimi per tipologia di immobile e zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di San Costanzo, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. 2024, Borsino Immobiliare 2025

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	47,60	27,00	96.980,00	96.980,00
				96.980,00 €	96.980,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.980,00**

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: **€. 980,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.000,00**

data 02/05/2025

il tecnico incaricato
Antonella Marchetti