

Geometra Battistoni Luca

Studio Tecnico

Via Mura Sangallo, 26

61032 Fano (PU)

telefono: 0721.804950

email: lucabattistoni.fano@gmail.com

p.e.c.: luca.battistoni@pecgeometripu.it

Cod. Fisc. BTTLCU64P19D488W

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Pesaro

Espropriazione Immobiliare n. 68/2025

Promotore: *****

Debitore: ***** _ *****

Giudice: Dott. Mosci Emanuele

Data 29/12/2025

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Oggetto di perizia è porzione di un fabbricato residenziale bifamiliare, diviso da cielo a terra, sito in Comune di Vallefoglia (PU) in via Serra n. 61 della superficie commerciale di **296,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'edificio, costruito nel 1982, si sviluppa su tre piani fuori terra (piani seminterrato, terra e primo) ed è composto, catastalmente, di 2 unità immobiliari (2 appartamenti) divise da cielo a terra.

La porzione immobiliare oggetto di perizia è formata da un'unità abitativa, distribuita sui tre piani del fabbricato, con scoperto esclusivo e confina sul lato N-E con l'altra porzione immobiliare di proprietà di terzi.

Per accedere alla proprietà da via Serra, attraverso cancello carrabile e cancello pedonale indipendenti, si attraversa un'area scoperta comune (area non recintata in proprietà comune con l'altra unità presente nel fabbricato) e una fascia di terreno con diritto di servitù di passaggio (fascia di proprietà esclusiva dell'altra unità presente nel fabbricato, su cui grava servitù di passaggio a favore dell'unità oggetto di perizia).

L'ingresso principale dell'unità abitativa oggetto di stima è al piano terra da cui si accede attraverso lo scoperto esclusivo di pertinenza; su tale piano si sviluppa l'appartamento con ingresso, zona giorno (due vani adibiti a cucina abitabile e soggiorno) e zona notte (disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno).

Dal piano terra si accede al piano primo sottotetto attraverso scala interna, parzialmente a vista, presente nel vano soggiorno.

Sempre dal piano terra si accede al piano seminterrato attraverso una seconda scala interna presente nella zona ingresso/disimpegno.

Dallo scoperto esclusivo si può accedere al vano garage (piano seminterrato) avente ingresso esterno indipendente e privo di collegamento diretto con l'abitazione.

Da quanto potuto ricavare dalle pratiche edilizie visionate, le opere relative all'intero complesso sono state ultimate nel 1982.

La porzione immobiliare oggetto di perizia è identificata catastalmente al Foglio 9 del Comune di Vallefoglia sezione S. Angelo in Lizzola particella 352 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: Via Serra n. 61, piano: T-1, intestato a ***** (C.F. *****) - diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e ***** (C.F. *****) - diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni; a tale unità immobiliare è asservito il Bene Comune Non Censibile (scoperto) distinto al F. 9 p.la 352 sub. 3, in comunione con l'unità immobiliare distinta al F. 9

p.lla 352 sub. 1 di proprietà di terzi. Coerenze catastali: F° 9 particella 352 sub. 1 (Catasto Fabbricati) - F° 9 particella 161 su più lati (Catasto Terreni) – F° 9 particella 353 – via Serra - salvo altri

2. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Come risulta da certificazione rilasciata dal Comune di Vallefoglia e come rilevato in fase di sopralluogo, il bene è attualmente occupato dalla famiglia dei debitori.

I debitori, come da certificazioni fornite, risultano coniugati tra loro e nell'estratto di matrimonio non risulta nessuna annotazione.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuno attuale.

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

3.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, stipulata il 03/12/2019 a firma di notaio Turchetti Stefania ai nn. 22892/13918 di repertorio, iscritta il 13/12/2019 a Pesaro ai nn. 2459 Reg. Part. e 14687 Reg. Gen., a favore di ***** (C.F. *****), contro ***** (C.F. *****) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e ***** (C.F. *****) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, oltre a debitori non datori di ipoteca ***** (C.F. *****) e ***** (C.F. *****).

Importo ipoteca: euro 450.000,00.

Importo capitale: euro 225.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Vallefoglia sezione Sant'Angelo in Lizzola F. 9 p.lla 352 sub. 2.

3.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Verbale di pignoramento immobili del 18/06/2025 a firma di TRIBUNALE DI PESARO al n. 1172 di repertorio, trascritto il 16/07/2025 a Pesaro ai nn. 6434 Reg. Part. e 9214 Reg. Gen., a favore di ***** (C.F. *****), contro ***** (C.F. *****) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e ***** (C.F. *****) per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Vallefoglia F. 9 p.lla 352 sub. 2.

4. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dall'elaborato planimetrico catastale agli atti con prot. n. 3487 del 14/11/1995 risulta che all'unità immobiliare distinta al Comune di Vallefoglia F. 9 p.lla 352 sub. 2 è asservito il Bene Comune Non Censibile

(scoperto) distinto al F. 9 p.la 352 sub. 3 in comunione con l'unità immobiliare distinta al F. 9 p.la 352 sub. 1.

Inoltre, come riportato nell'atto di divisione notaio Marchionni Enrico del 22/12/1995 n. 352596 di repertorio, trascritto il 17/01/1996 ai nn. 758 Reg. Gen. e 651 Reg. Part., sull'unità distinta con il sub. 1 (di proprietà di terzi) è costituita servitù di passaggio a favore dell'unità distinta con il sub. 2 (di proprietà dei debitori e oggetto della presente perizia) per accedere a quest'ultima da via Serra; il frustolo di terreno su cui è imposta tale servitù è individuato nella planimetria allegata al prefato atto di divisione ed è altresì indicato, con le misure di mt. 12,70 di lunghezza e mt. 3,50 di larghezza, sull'elaborato planimetrico catastale agli atti con prot. n. 3487 del 14/11/1995.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1. ATTUALE PROPRIETARIO

(dal 22/12/1995)

***** per la quota di proprietà di 1/2 e ***** per la quota di proprietà di 1/2, in forza di atto di divisione stipulato il 22/12/1995 a firma di notaio Marchionni Enrico al n. 352596 di repertorio, trascritto il 17/01/1996 ai nn. 758 Reg. Gen. e 651 Reg. Part.

Nell'atto di divisione i dati catastali identificano l'immobile al F° 9 del Comune di Sant'Angelo in Lizzola particella 352 sub. 2; a seguito della Legge Regione Marche n. 47/2013, con cui sono stati fusi i Comuni di Colbordolo e Sant'angelo in Lizzola in un unico Comune denominato Vallefoglia, dal 13/11/2014 l'immobile è stato catastalmente trasferito al Comune di Vallefoglia al F° 9 sezione Sant'Angelo in Lizzola F° 9 particella 352 sub. 2.

5.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

- (dal 31/12/1979 fino al 22/12/1995)

***** per la quota di proprietà di 250/1000, ***** per la quota di proprietà di 250/1000, ***** per la quota di proprietà di 250/1000, ***** per la quota di proprietà di 250/1000, in forza di atto di compravendita stipulato il 31/12/1979 a firma di Notaio Ferri Giuseppe al n. 18675 di repertorio, reg.to a Pesaro il 17/01/1980 al n. 133 vol. 1 e trascritto a Pesaro il 26/01/1980 ai nn. 729 Reg. Gen. e 527 Reg. Part.

Con tale atto veniva acquistato l'appezzamento di terreno edificabile distinto al Catasto Terreni al F° 9 di Sant'Angelo in Lizzola mappale 302 (già 161/b) di mq. 2103. Sull'atto è inoltre riportato che *"gli acquirenti potranno avvalersi del progetto già approvato e della relativa concessione edilizia n. 44 del 06/05/1977, relativi a fabbricato di civile abitazione, erigendo sul terreno in oggetto.... (omissis)...."* e, ancora, che il terreno *"viene trasferito con ogni relativa ragione, azione, diritto, usi, servitù attive e passive ed in particolare con i diritti e gli oneri indicati nel più volte richiamato atto Tintori dell' 8 gennaio*

1979.”

Il mappale 302 (ridotto a mq. 2101 con frazionamento successivo n. 66022 del 18/01/1984) è stato poi incorporato nell'attuale particella 352 di mq. 2369 con Tipo Mappale del 24/05/1995 pratica n. PS0304751.

(Note: 1 - nell'atto Tintori del 1979 è indicato, tra l'altro, un vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Sant'Angelo in Lizzola meglio specificato al successivo punto 7.2; 2 - la particella catastale 352 di mq. 2369 costituisce il lotto di pertinenza dell'attuale fabbricato).

- (dal 21/02/1984 fino al 22/12/1995)

***** per la quota di proprietà di 250/1000, ***** per la quota di proprietà di 250/1000, ***** per la quota di proprietà di 250/1000, ***** per la quota di proprietà di 250/1000, in forza di atto di permuta stipulato il 21/02/1984 a firma di Notaio Ferri Giuseppe al n. 39422 di repertorio, reg.to a Pesaro il 06/03/1984 al n. 580 vol. 1 e trascritto a Pesaro il 21/03/1984 ai nn. 2512 Reg. Gen. e 1797 Reg. Part.

Con tale atto venivano acquistati *“due frustoli di terreno agricolo siti in Comune di S. Angelo in Lizzola via Serra, vincolati di inedificabilità a favore dello stesso Comune, da distinguere nel vigente Catasto rustico al foglio 9 coi mappali 350 (già 161/b), 351 (già 161/c) e 352 (già 299/b) della superficie catastale di mq. 268 (duecentosessantotto)...”*.

I mappali 350, 351 e 352 sono stati poi raggruppati (assieme al precedente mappale 302 di mq. 2101) nell'attuale particella 352 di mq. 2369 con Tipo Mappale del 24/05/1995 pratica n. PS0304751.

(Note: 1 – il vincolo di inedificabilità citato in atto, riguarda la convenzione stipulata e trascritta nel 1978, tra l'originario proprietario e il Comune di Sant'Angelo in Lizzola, meglio descritta al successivo punto 7.2; 2 - la particella catastale 352 di mq. 2369 costituisce il lotto di pertinenza dell'attuale fabbricato).

6. SITUAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

6.1. PRATICHE EDILIZIE

- Concessione edilizia n. 44/1977, intestata a ***** , per lavori di *“Costruzione fabbricato di civile abitazione”*; la presente concessione risulta volturata a ***** in data 22/03/1982 *“come da atto n. 86968 del 8/1/79 reg.to a Pesaro il 26/1/79 n. 485 vol. 34”* e volturata poi nella stessa data del 22/03/1982 a ***** , ***** , ***** , ***** *“come da atto n. 18675 del 31/12/79 reg.to a Pesaro il 17/1/80 n. 133 vol. 1”*.
- Concessione Edilizia in variante n. 12/82 rilasciata il 03/04/1982, intestata a ***** , ***** , ***** , ***** , per lavori di *“Variante alla costruzione di fabbricato civ. abitazione sito in zona agricola Via Serra”*.

- Autorizzazione di abitabilità n. 18/82 del 03/07/1982.
- Concessione in Sanatoria prot. n. 1762/95 del 05/12/1997 rilasciata a ***** per sanatoria delle opere abusive consistenti in *“Costruzione di un garage interrato adiacente al fabbricato; realizzazione di un bagno e di tramezzature nel piano sottotetto”* realizzate nell’immobile sito in Sant’Angelo in Lizzola, via Serra n. 61, Foglio 9 mappale 352 sub. 2.

6.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Dal Piano Regolatore Generale vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.ro 52 del 09/11/2017, risulta che l'immobile ricade in zona **E - Zone ad uso agricolo** (articolo 6.8 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Al comma 2 dell’art. 6.8.1. delle N.T.A. è specificato che *“In tali Zone il Piano si attua applicando integralmente il disposto della L.R. 13/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni.”*

I **vincoli** ricadenti nell’area di pertinenza del fabbricato sono:

- Ambiti provvisori di tutela di P.P.A.R. - Aree esenti - art. 4.1. N.T.A.
- Tutela diffusa dei Crinali - art. 4.5.1.1. N.T.A.
- Aree con pendenza superiore al 30% (versanti) - art. 4.3.1.3 N.T.A. (su una esigua parte dello scoperto esclusivo dell’unità immobiliare, in prossimità del confine con il Comune di Montelabbate)
- Fascia di rispetto stradale – art. 4.7.9. N.T.A. (su parte dello scoperto esclusivo dell’unità immobiliare).

6.3. SITUAZIONE CATASTALE

Come riportato ai punti precedenti, l’unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Vallefoglia Sez. Sant’Angelo in Lizzola al F. 9 particella 352 sub. 2 ed è individuata nell’attuale planimetria agli atti con prot. 3102/95.

I dati di classamento riportano: categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: Via Serra n. 61, piano: T-1, dati di superficie totale 389 m² e totale escluse aree scoperte 343 m², intestato a ***** (C.F. *****) - diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e ***** (C.F. *****) - diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

Come risulta dall’elaborato planimetrico catastale agli atti con prot. n. 3487 del 14/11/1995 (in variazione dell’elaborato prot. n. 3102/95) a tale unità immobiliare è asservito il Bene Comune Non Censibile (scoperto) distinto al F. 9 p.lla 352 sub. 3 in comunione con l’unità immobiliare distinta al F. 9 p.lla 352 sub. 1 di proprietà di terzi.

Coerenze: F° 9 particella 352 sub. 1 (Catasto Fabbricati) - F° 9 particella 161 su più lati (Catasto Terreni) – F° 9 particella 353 – via Serra - salvo altri

7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Si premette che durante il sopralluogo peritale i rilievi metrici sono stati eseguiti per quanto possibile.

Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alle pratiche edilizie approvate.

Piano seminterrato

Si è riscontrata una variazione interna mediante modifica delle tramezzature.

Sono stati realizzati tre vani accessori, attualmente utilizzati a camere, e un ulteriore vano accessorio utilizzato a taverna con angolo cottura; inoltre è stato modificato il bagno già esistente ed è stato realizzato un nuovo servizio igienico.

Sul lato esterno S-O nell'apertura carrabile prevista di progetto sono stati realizzati un portone di ingresso pedonale e una porta-finestra.

E' stato inoltre realizzato un vano ripostiglio, con accesso dallo scoperto, al di sotto della scala esterna di accesso al piano terra.

Con le suddette modifiche, avvenute circa venti anni fa secondo quanto indicato dalla proprietà durante il sopralluogo peritale, si è altresì attuato un cambiamento dell'impianto di riscaldamento eliminando il locale caldaia e realizzando all'esterno due distinte caldaie murali autonome, inserite in apposito vano tecnico protettivo, per il riscaldamento separato del piano seminterrato e del piano terra.

Piano terra

Nell'appartamento, si sono riscontrate modeste variazioni dei tramezzi interni nel vano tinello e nel vano ripostiglio/guardaroba; si sono inoltre rilevate nel soggiorno la rettifica della scala di accesso al piano superiore, lasciata in parte a vista, e la modifica della porta-finestra, della larghezza di 2 metri circa, in finestra.

Sullo scoperto di pertinenza, verso il confine con la sede stradale, si è rilevata una tettoia con struttura in metallo di circa mq. 30,00 non prevista in progetto.

Infine, sulla scarpata a ridosso della tettoia, e in vicinanza di quest'ultima, è posto un piccolo manufatto accessorio non indicato in mappa che, tuttavia, risulterebbe posizionato, salvo esatta verifica del confine mediante rilievo topografico, fuori della proprietà privata interessata.

Piano primo (sottotetto)

Si è riscontrato un ampliamento del servizio igienico per la realizzazione di una doccia.

Risultano poi differenze in aumento, rispetto alle misure di progetto, dell'altezza al colmo e di quella sul lato N-O; tuttavia, l'altezza al colmo, oltre ad essere stata realizzata durante la costruzione originaria dell'immobile, risulta riportata, con tolleranza accettabile, sulla documentazione integrata ed allegata alla pratica di condono edilizio.

Si è inoltre rilevata una leggera differenza di sagoma della finestra sul balcone lato S-O.

Regolarizzazioni e costi stimati

Per le suddette variazioni, si reputa necessaria una procedura generale di sanatoria ordinaria della

situazione di fatto, mediante presentazione di SCIA ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., previa verifica da effettuare di concerto con gli uffici comunali, in particolare per quanto concerne le modifiche eseguite al piano seminterrato dove si ritiene che dovrà essere mantenuta la destinazione accessoria dei locali, con permanenza temporanea delle persone; sempre al piano seminterrato, il nuovo servizio igienico realizzato dovrà mantenere altezza minima prevista di regolamento.

Ove necessario, si dovranno attivare le dovute procedure presso la Regione Marche – Settore Rischio Sismico in quanto alcune modifiche strutturali ricadono negli interventi di modesta entità.

Per la tettoia isolata presente sullo scoperto esclusivo, in prossimità del confine con la proprietà stradale di via Serra e ricadente nel vincolo di rispetto stradale, e per il ripostiglio realizzato nell'area sottostante alla scala esterna di accesso principale, si ritiene che gli stessi vadano rimossi con ripristino dello stato preesistente.

Il manufatto accessorio presente in vicinanza della tettoia, risulterebbe posizionato, salvo esatta verifica del confine mediante rilievo topografico, fuori della proprietà privata interessata.

Altre difformità riscontrate, tra quelle sopra indicate, che, ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 9 bis comma 2 della Legge Regione Marche n. 17/2015, non costituiscono violazioni edilizie, potranno essere semplicemente indicate nella pratica di sanatoria da presentare.

Va segnalato inoltre che nella domanda relativa al progetto edilizio autorizzato, in merito allo scarico dei reflui era previsto che le acque nere fossero convogliate in una fossa da scaricare; nel progetto edilizio fornito dal Comune di Vallefoglia non risultano maggiori specificazioni, nè schemi grafici; non si sono rinvenute altresì specifiche autorizzazioni.

Attualmente, come comunicato dalla società Marche Multiservizi S.p.A., in zona non è presente la pubblica fognatura.

Dalle informazioni ricevute dalla proprietà durante il sopralluogo eseguito, lo scarico avviene in acque superficiali mediante tubazione che arriva al fosso presente in zona, sul confine con il Comune di Montelabbate, attraversando terreni di proprietà di terzi; dovrà pertanto essere accertata la situazione degli scarichi dei reflui, mediante appositi rilievi, e verificata, di concerto con gli uffici comunali preposti, la possibilità di mantenimento anche attraverso eventuali opere di regolarizzazione.

Pertanto l'immobile risulta non pienamente conforme, ma regolarizzabile.

I costi di regolarizzazione (sanzioni, diritti, spese tecniche, costi lavori di ripristino) possono indicativamente stimarsi in complessivi € 12.000,00 così distinti:

- sanzioni e diritti € 1.500,00
- spese tecniche € 5.000,00 (compresa Iva e contributi)
- lavori di ripristino € 5.500,00 (compresa Iva)

Il tempo necessario per la regolarizzazione può indicarsi in circa 9 mesi.

Data la situazione complessiva delle opere, eventuali maggiori oneri e costi che si rendessero necessari per

la regolarizzazione dello stato di fatto (lavori di ripristino e/o di adeguamento, in particolare per quanto potesse rendersi necessario per lo scarico dei reflui) verranno tenuti in considerazione nella stima del più probabile valore di mercato dell'immobile applicando, in via cautelativa, una percentuale riduttiva del valore stesso (inserita al punto "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Riduzione del valore").

7.2. CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile ricade in zona E - Zone ad uso agricolo regolamentato dall'art. 6.8 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Al comma 2 del suddetto art. 6.8 delle N.T.A. è specificato che *"In tali Zone il Piano si attua applicando integralmente il disposto della L.R. 13/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni."*

Il fabbricato è stato legittimamente costruito in epoca antecedente all'entrata in vigore della L.R. 13/90.

Va comunque segnalato che, come riscontrato nelle pratiche edilizie fornite dagli uffici comunali, il progetto autorizzato con C.E. n. 44/1977 e la successiva variante C.E. n. 12/82 sono stati redatti prevedendo il calcolo della cubatura del fabbricato sulla base di una superficie di terreno di mq. 25.298 sottoposta a vincolo di inedificabilità con convenzione tra il proprietario originario e l'amministrazione comunale stipulata in data 11/04/1978, con atto notaio Mario Marchionni di Pesaro, registrata a Pesaro il 20/04/1978 al n. 1322 vol. 31 e trascritta a Pesaro il 29/04/1978 con il n. 2849 reg. gen. e n. 2246 reg. part.; la suddetta superficie riguardava le particelle catastali distinte al Catasto Terreni al F° 9 di Sant'Angelo in Lizzola con I numeri 61-161-299-163-120.

Il vincolo di inedificabilità dell'appezzamento, come si legge sulla convenzione, *"è condizionato alla realizzazione della costruzione di cui alla concessione n.ro 44 e per il periodo di legale vigenza delle attuali norme edilizie e della loro attuale formulazione"*.

Le prefate particelle ricadenti nella convenzione risultano in parte modificate e attualmente corrispondono alle particelle 161-352-353-509-299-163-120; la particella 352 di mq. 2.369, derivante, con più passaggi, dalle originarie particelle 161 e 299, rappresenta il lotto di pertinenza del fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia estimativa, mentre le altre particelle appartengono a proprietà di terzi.

In considerazione degli anni trascorsi e delle norme edilizie modificate in tale periodo e visto che i successivi passaggi di proprietà avvenuti con riferimento al lotto di pertinenza del fabbricato edificato, sono stati recepiti dal Comune di Sant'Angelo in Lizzola che ha provveduto ad annotare sulla Concessione Edilizia n. 44/77 le apposite volture in data 22/03/1982, la convenzione stipulata dovrebbe ritenersi decaduta; pertanto l'immobile dovrebbe seguire le norme vigenti di P.R.G. applicando, in particolare, secondo quanto riportato nelle specifiche N.T.A., il disposto della L.R. Marche n. 13/90 e s.m.i.

Pertanto si può ritenere l'immobile conforme.

7.3. CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- al piano seminterrato non sono riportate le modifiche interne apportate come indicate al precedente punto 7.1;
- al piano terra non sono riportate le modifiche interne apportate come indicate al precedente punto 7.1;
- al piano primo (sottotetto) non è riportato l'ampliamento del bagno e la realizzazione di tramezzi in un vano soffitta (realizzazione già indicata in condono edilizio); inoltre va correttamente riportato graficamente il balcone sul lato S-O legittimamente autorizzato nel progetto originario.

In visura catastale si è altresì notata la mancanza di indicazione del piano seminterrato S1, riportato in planimetria, che potrà essere integrata in fase di regolarizzazione e aggiornamento.

Per la regolarizzazione catastale dovrà essere provveduto alla presentazione di nuove planimetrie mediante procedura Docfa, previa procedura edilizia di cui al punto 7.1.

La procedura comporterà, ai sensi delle attuali regole di accatastamento, la separazione degli accessori aventi accesso autonomo (nel caso specifico il vano garage, salvo altri adempimenti richiesti d'ufficio durante la fase di approvazione degli aggiornamenti) e la conseguente modifica dell'elaborato planimetrico generale.

Pertanto l'immobile risulta non pienamente conforme, ma regolarizzabile.

I costi di regolarizzazione (sanzioni, diritti, spese tecniche, costi lavori di ripristino) possono indicativamente stimarsi in complessivi € 2.100,00 così distinti:

- spese tecniche € 1.900,00 (compresa Iva e contributi)
- diritti: € 200,00

Il tempo necessario per la regolarizzazione può indicarsi in circa 30 giorni dal termine delle procedure di sanatoria edilizia indicate al precedente punto 7.1.

7.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Nell'atto di provenienza dei beni (atto di divisione stipulato il 22/12/1995 a firma di notaio Marchionni Enrico al n. 352596 di repertorio, trascritto il 17/01/1996 ai nn. 758 Reg. Gen. e 651 Reg. Part.), i dati catastali identificano l'immobile al F° 9 del Comune di Sant'Angelo in Lizzola particella 352 sub. 2; a seguito della Legge Regione Marche n. 47/2013, con cui sono stati fusi i Comuni di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola in un unico Comune denominato Vallefoglia, dal 13/11/2014 l'immobile è stato catastalmente trasferito al Comune di Vallefoglia al F° 9 sezione Sant'Angelo in Lizzola F° 9 particella 352 sub. 2.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILE

Oggetto di perizia è porzione di un fabbricato residenziale bifamiliare, diviso da cielo a terra, sito in Comune di Vallefoglia (PU) in via Serra n. 61 della superficie commerciale di **296,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'edificio, costruito nel 1982, si sviluppa su tre piani fuori terra (piani seminterrato, terra e primo) ed è composto, catastalmente, di 2 unità immobiliari (2 appartamenti) divise da cielo a terra.

La porzione immobiliare oggetto di perizia è formata da un'unità abitativa, distribuita sui tre piani del fabbricato, con scoperto esclusivo e confina sul lato N-E con l'altra porzione immobiliare di proprietà di terzi.

Per accedere alla proprietà da via Serra, attraverso cancello carrabile e cancello pedonale indipendenti, si attraversa un'area scoperta comune (area non recintata in proprietà comune con l'altra unità presente nel fabbricato) e una fascia di terreno con diritto di servitù di passaggio (fascia di proprietà esclusiva dell'altra unità presente nel fabbricato, su cui grava servitù di passaggio a favore dell'unità oggetto di perizia).

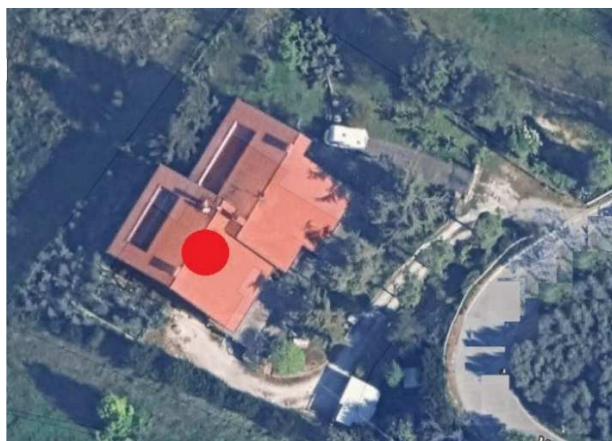
L'ingresso principale dell'unità abitativa oggetto di stima è al piano terra da cui si accede attraverso lo scoperto esclusivo di pertinenza; su tale piano si sviluppa l'appartamento con ingresso, zona giorno (due vani adibiti a cucina abitabile e soggiorno) e zona notte (disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno).

Dal piano terra si accede al piano primo sottotetto attraverso scala interna, parzialmente a vista, presente nel vano soggiorno.

Sempre dal piano terra si accede al piano seminterrato attraverso una seconda scala interna presente nella zona ingresso/disimpegno.

Dallo scoperto esclusivo si può accedere al vano garage (piano seminterrato) avente ingresso esterno indipendente e privo di collegamento diretto con l'abitazione.

Da quanto potuto ricavare dalle pratiche edilizie visionate, le opere relative all'intero complesso sono state ultimate nel 1982.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La porzione immobiliare oggetto di perizia è identificata catastalmente al Foglio 9 del Comune di Vallefoglia sezione S. Angelo in Lizzola particella 352 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 883,14 Euro, indirizzo catastale: Via Serra n. 61, piano: T-1, intestato a ***** (C.F. *****) - diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e ***** (C.F. *****) - diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni; a tale unità immobiliare è asservito il Bene Comune Non Censibile (scoperto) distinto al F. 9 p.lla 352 sub. 3, in comunione con l'unità immobiliare distinta al F. 9 p.lla 352 sub. 1 di proprietà di terzi.

Coerenze catastali: F° 9 particella 352 sub. 1 (Catasto Fabbricati) - F° 9 particella 161 su più lati (Catasto Terreni) – F° 9 particella 353 – via Serra - salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato è ubicato in zona periferica, in area agricola, in prossimità della linea di confine con il Comune di Montelabbate.

Esso dista circa 3 km. sia dalla zona centrale della vicina frazione di Montecchio che dal centro del Comune di Montelabbate.

Le zone limitrofe si trovano in un'area agricola/artigianale/residenziale.

I Comuni limitrofi più importanti, per popolazione, sono Pesaro, Urbino, Montelabbate e Tavullia.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono insufficienti.

Per quanto riguarda i servizi di urbanizzazione primaria, si segnala la mancanza della rete gas e della fognatura mista/nera e non è presente illuminazione pubblica; alcuni servizi di urbanizzazione secondaria si trovano distanti almeno 1 chilometro.

SERVIZI PRESENTI IN ZONA

- centro commerciale (distanza 1 km. circa)
- scuola di infanzia (distanza 1,5 km. circa)
- struttura privata socio-sanitaria (distanza 1,5 km. circa)
- distretto sanitario (distanza 3 km. circa)
- negozi al dettaglio (distanza 3 km. circa)

COLLEGAMENTI

- Strada Statale n. 746 "Montelabbatese" (distanza 1 km. circa)
- autobus (distanza 800 metri circa)
- autostrada (distanza 9 Km. circa)

QUALITA' E RATING IMMOBILE

esposizione: nella media
panoramicità: poco sopra la media
livello di piano: nella media
stato di manutenzione: nella media
luminosità: nella media
qualità degli impianti: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

Da via Serra, si accede, attraverso area in comune (Bene Comune Non Censibile) con altra unità immobiliare e frustolo di terreno con servitù di passaggio, allo scoperto esclusivo dell'unità immobiliare interessata.

L'accesso allo scoperto esclusivo, completamente recintato, è dato sia da ingresso pedonale, protetto da cancello in ferro, che da ingresso carrabile avente cancello in ferro a due ante automatizzato.

Su tale scoperto, di circa 710 metri quadrati, è presente un vialetto pedonale con area lastricata in pietra (lato S-E) da cui si accede a scala esterna con balcone per l'arrivo all'ingresso principale dell'unità immobiliare, posto al piano terra sul lato S-O dell'immobile; sempre dallo scoperto, attraverso strada interna, si accede all'autorimessa al piano seminterrato e agli ingressi secondari dell'unità immobiliare allo stesso piano seminterrato.

Piano terra

Entrando dal portone principale, si accede ad un vano ingresso, pavimentato in marmo, che conduce al locale cucina, al soggiorno e alla zona notte.

La cucina, abitabile, è pavimentata e rivestita con piastrelle in ceramica; in tale zona sono presenti una portafinestra sul lato N-O, da cui si accede ad ampio portico con veduta panoramica, e una finestra sul lato S-O.

Il locale soggiorno, pavimentato in marmo, presenta una portafinestra sul lato N-O, da cui si accede all'ampio portico collegato anche alla cucina, e una ampia finestra panoramica sempre sullo stesso lato; in tale locale è presente una scala interna, a vista, che conduce al piano primo; tale locale confina con l'unità immobiliare adiacente di altra proprietà.

Dal vano ingresso, attraverso una zona di disimpegno, si accede alla zona notte dove si trovano due camere, un vano ripostiglio/guardaroba, un bagno e un vano con scala interna di accesso al piano seminterrato.

Il bagno, pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, è dotato di vasca, lavabo, bidet e w.c., con finestra a due ante sul lato S-E.

Il vano ripostiglio/guardaroba (orientato a S-O), pavimentato in marmo, è dotato di finestra a due ante che si affaccia sul balcone di accesso principale mentre la camera da letto di medie dimensioni (orientata a S-

E/S-O), pavimentata con listelli in legno, è dotata di finestra a due ante sul lato S-E.

La camera da letto matrimoniale (orientata a S-E/N-E), pavimentata con listelli in legno, è dotata di porta-finestra a due ante sul lato S-E con accesso al balcone dedicato.

L'appartamento ha altezza interna di mt. 2,77; tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno; esternamente, gli infissi sono dotati di persiane in legno.

Il riscaldamento è fornito da caldaia murale autonoma, inserita all'interno di apposito vano esterno sullo scoperto al piano seminterrato, con utilizzo di radiatori in alluminio; l'alimentazione è a Gpl con serbatoio interrato esterno.

All'esterno, sullo scoperto di pertinenza, in pmazzanmità del confine con via Serra, è presente una tettoia con struttura metallica di circa mq. 30,00; in vicinanza di quest'ultima, sulla scarpata adiacente alla sede stradale, è posto un piccolo manufatto accessorio che risulterebbe posizionato, salvo esatta verifica del confine mediante rilievo topografico, fuori della proprietà privata interessata.

Piano Primo

Dalla scala interna, a vista, posta nella zona soggiorno si accede al piano primo sottotetto.

Tale piano è destinato a soffitta e non è riscaldato.

Salita la scala interna, si entra in un disimpegno da cui si accede a quattro locali soffitta e ad un bagno.

Tutti i locali, tranne il servizio igienico, si trovano allo stato grezzo, completamente privi di rifiniture.

Il bagno, pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica, è dotato di w.c., bidet, lavabo e doccia; è dotato inoltre di termoarredo elettrico scaldasalviette.

Dal locale soffitta orientato a S-E/S-O, attraverso porta-finestra, si accede ad un balcone sul lato S-O di circa mq. 13,00 mentre sia dal locale soffitta orientato a N-O/S-O che dal locale soffitta orientato a N-O/N-E, attraverso due distinte porta-finestre sul lato N-O, si accede ad una terrazza di circa mq. 36,70 inserita nella copertura (terrazza a tasca).

Gli infissi interni ed esterni sono in legno; esternamente, gli infissi sono dotati di persiane in legno.

L'altezza interna è variabile: nell'attuale stato non rifinito, si ha al colmo un'altezza di mt. 3,94 circa mentre sul lato N-O si ha un'altezza minima di mt. 2,35 circa e sul lato S-E si ha un'altezza minima di mt. 0,85.

Piano Seminterrato

Dall'appartamento al piano terra, attraverso la scala interna con accesso dal disimpegno della zona notte, si arriva al piano seminterrato.

Al termine della discesa dalla scala, si entra in un locale accessorio, utilizzato a camera, con servizio igienico interno ricavato parzialmente nella zona sottoscala.

Il locale è pavimentato in ceramica ed è dotato di porta-finestra, sul lato N-O, con accesso in ampio portico esterno; il servizio igienico, non finestrato, è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica ed è dotato di w.c, bidet, lavabo e doccia.

Da tale locale accessorio, si passa ad un disimpegno che conduce ad altri tre locali accessori, di cui due

utilizzati a camera ed uno a taverna/soggiorno, e ad un bagno.

I due locali accessori, attualmente utilizzati a camera, sono pavimentati in ceramica; il locale orientato a S-E/N-E è dotato di finestrotto superiore sul lato S-E mentre il locale orientato a S-O/S-E dispone di un finestrotto superiore sul lato S-E e di porta-finestra sul lato S-O con uscita sullo scoperto esclusivo.

Il locale accessorio, utilizzato a taverna/soggiorno con angolo cucina, è pavimentato in ceramica e dispone di un portoncino di ingresso dallo scoperto esclusivo, sul lato S-O, di finestra sullo stesso lato e di due porta-finestre sul lato N-O da cui si accede su ampio portico con veduta panoramica.

Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica ed è dotato di w.c., bidet, lavabo e doccia oltre che di termoarredo elettrico scaldasalviette.

Il piano accessorio ha altezza interna di mt. 2,50; tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno/laminato e gli infissi esterni sono in legno; esternamente, gli infissi sono dotati di persiane in legno.

Il riscaldamento, separato da quello del piano terra, è fornito da caldaia murale autonoma, inserita all'interno di apposito vano esterno sullo scoperto al piano seminterrato, con utilizzo di radiatori in alluminio; l'alimentazione è a Gpl contenuto in apposito serbatoio interrato esterno.

All'esterno, al di sotto della scala esterna di accesso, è stato ricavato un piccolo locale ripostiglio.

Strutture

Sul progetto edilizio approvato e relativa documentazione, forniti dal Comune di Vallefoglia, è riportato che il fabbricato è in muratura (blocchetti da 13*13*26) con fondazioni in calcestruzzo cementizio e solai in latero-cemento.

Il tetto, a due falde, è in latero-cemento con manto di copertura in tegole di laterizio.

Finiture

Le principali finiture presenti sono:

- pavimentazione interna:
 - al piano terra la pavimentazione è in marmo tranne che in cucina e in bagno, dove la pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica, e nelle camere da letto dove è in listelli di legno. Al piano seminterrato la pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Il piano primo (sottotetto) non è pavimentato, tranne il servizio igienico dove sono posate piastrelle in ceramica;
- pavimentazione esterna:
 - i camminamenti presenti sullo scoperto sono realizzati in porfido posato ad opus incertum e con piastrelle in ceramica antigeliva. Anche le pavimentazioni dei terrazzi sono in ceramica antigeliva;
- rivestimento interno:
 - il rivestimento in piastrelle di ceramica è presente nella cucina e nel bagno al piano terra, nel servizio igienico al piano primo (sottotetto) e nei due servizi igienici presenti al piano seminterrato;

- infissi interni:
 - gli infissi interni presenti nei vari piani sono in legno (legno/laminato al piano seminterrato);
- infissi esterni:
 - gli infissi esterni del fabbricato sono in legno a singola e doppia anta. Le persiane presenti a protezione sono in legno;
- cancelli esterni e recinzione:
 - sono presenti un cancello carrabile in ferro a due ante automatizzato e un cancello pedonale ad anta singola in ferro. La recinzione è realizzata principalmente in rete metallica.

Impianti

Le pratiche edilizie fornite dal Comune di Vallefoglia, non forniscono certificazioni relative agli impianti in quanto la costruzione è stata terminata e resa agibile nel 1982 e le opere condonate si riferiscono al 1983 e quindi, ovviamente, gli impianti sono antecedenti all'entrata in vigore della Legge n. 46/90, "Norme per la sicurezza degli impianti" e del D.M. n. 37/2008.

Oltre alle certificazioni non sono presenti, all'interno delle pratiche edilizie, schemi tecnico/grafici relativi agli impianti principali.

Quanto sopra vale per il piano terra e per il piano primo sottotetto mentre nel piano seminterrato sono state effettuate sostanziali modifiche (circa venti anni fa secondo quanto indicato dalla proprietà durante il sopralluogo peritale) che hanno comportato interventi sugli impianti esistenti; i lavori, come riportato al punto 7.1., sono stati eseguiti senza autorizzazioni edilizie e pertanto non sono presenti pratiche edilizie nè certificazioni.

Gli impianti principali presenti sono:

- impianto elettrico sottotraccia (conformità da verificare);
- impianto citofonico (conformità da verificare);
- impianto idrico sottotraccia con alimentazione da rete pubblica (conformità da verificare);
- impianto termico con n. 2 caldaie murali esterne alimentate a Gpl con serbatoio interrato esterno (conformità da verificare): non esiste in zona la rete gas pubblica. All'interno dei vani abitativi la diffusione avviene attraverso termosifoni in alluminio;
- impianto fognario con sistema autonomo (conformità da verificare - vedi quanto descritto al precedente punto 7.1) – non esiste in zona la rete fognaria pubblica;
- impianto di alimentazione Gpl mediante serbatoio interrato (conformità da verificare) – non esiste in zona la rete pubblica del gas.

CONSISTENZA

Per la misurazione e il calcolo della consistenza commerciale, si considerano le istruzioni tecniche del Manuale operativo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dalla Direzione Centrale e

Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi dell'Agenzia delle Entrate che utilizza il principio di cui al D.P.R. 23/03/1998 n° 138 allegato C.

Per il criterio di misurazione della consistenza reale si adotterà la superficie esterna lorda (SEL) utilizzando le misure grafiche della mappa catastale, della planimetria catastale prelevata dal sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate e le misurazioni che è stato possibile prendere sul posto.

La superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii, logge, portici, giardini, e simili) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.); la superficie dei vani aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo.

Descrizione	Superficie SEL (mq)		Indice commerciale		Superficie commerciale (mq)
Piano Seminterrato					
garage	28,00	x	0,25	=	7,00
locali accessori	127,00	x	0,50	=	63,50
portico					
<i>fino a mq. 25,00</i>	25,00	x	0,15	=	3,75
<i>oltre mq. 25,00</i>	14,00	x	0,05	=	0,70
scoperto di pertinenza					
<i>fino a mq. 127,00</i>	127,00	x	0,10	=	12,70
<i>oltre mq. 127,00</i>	573,00	x	0,02	=	11,46
Piano Terra					
abitazione	127,00	x	1,00	=	127,00
portico e balconi					
<i>fino a mq. 25,00</i>	25,00	x	0,30	=	7,50
<i>oltre mq. 25,00</i>	28,00	x	0,10	=	2,80
Piano Primo					
soffitta (<i>h>1,50</i>)	110,30	x	0,50	=	55,15
terrazza e balcone	49,70	x	0,10	=	4,97
					mq. 296,53

VALUTAZIONE

Procedimento di stima

Considerata la composizione e le caratteristiche dei beni da valutare si reputa opportuno procedere utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

Tale metodo consiste, in pratica, in una raccolta di dati relativi a prezzi formatisi sul mercato, riguardanti

beni paragonabili a quello oggetto di valutazione, e in una successiva comparazione del bene con la seriazione statistica reperita.

Si procederà quindi a determinare il più probabile valore sulla base dei valori medi attuali di compravendita di immobili residenziali ricadenti nella zona di ubicazione del bene da stimare, ricavati da banche dati ufficiali riferite alla provincia di Pesaro e Urbino.

Sviluppo valutazione

Considerata la composizione e le caratteristiche dei beni da valutare si reputa opportuno procedere utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

Tale metodo consiste, in pratica, in una raccolta di dati relativi a prezzi formatisi sul mercato, riguardanti beni paragonabili a quello oggetto di valutazione, e in una successiva comparazione del bene con la seriazione statistica reperita.

Si procederà quindi a determinare il più probabile valore sulla base dei valori medi attuali di compravendita di immobili residenziali ricadenti nella zona di ubicazione del bene da stimare, ricavati da banche dati ufficiali riferite alla provincia di Pesaro e Urbino.

Da quanto emerge dalla banca dati della FIAIP-Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino, nel Comune di Vallefoglia, zona S. Angelo in Lizzola, i valori riferiti a compravendite di immobili abitabili buono stato, sono indicati tra un minimo di €/mq 700,00 e un massimo di €/mq 1.050,00.

Esaminando la banca dati fornita dal sito borsinoimmobiliare.it, si ricava che le abitazioni in stabili posti in Comune di Vallefoglia di qualità ricompresa nella fascia media di zona, variano da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00.

Al fine di poter determinare il valore medio unitario più adeguato al bene immobile oggetto di stima (subject), si è ritenuto di dover eseguire una ricerca più puntuale su annunci di vendita di fabbricati presenti nell'ambito della zona aventi caratteristiche simili al subject - ricavando i seguenti comparabili:

- comparabile 1 - fabbricato residenziale indipendente composto da piano terra, primo e secondo, con scoperto, posto in via Apsella, in buone condizioni di manutenzione, della superficie commerciale complessiva indicata in mq. 198 circa, ubicata a circa 1 km. dal bene oggetto di stima, posto in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 195.000,00;
- comparabile 2 - fabbricato residenziale indipendente rinnovato, posto in via Serra, composto da piano seminterrato, terra e primo, con scoperto, della superficie commerciale complessiva indicata in mq. 320 circa, ubicata a circa 2 km. dal bene oggetto di stima, posto in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 400.000,00;
- comparabile 3 - fabbricato residenziale indipendente, posto in via Serra, composto da piano terra, primo e secondo, con scoperto, composto da due unità immobiliari, della superficie commerciale

complessiva indicata in mq. 380 circa, ubicata a circa 800 metri dal bene oggetto di stima, posto in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 340.000,00;

- comparabile 4 – bifamiliare abbinata su un lato, posta in via Belvedere, composta da piano terra, primo e secondo mansardato, con scoperto e garage, composto da più unità immobiliari, della superficie commerciale complessiva indicata in mq. 385 circa, ubicata a circa 3 km. dal bene oggetto di stima, posta in vendita con inserzione pubblicata da agenzia immobiliare al prezzo richiesto di euro 360.000,00.

Sui prezzi indicati nelle inserzioni delle agenzie immobiliari si terrà conto, in via prudentiale, di una percentuale riduttiva del 10% in considerazione delle scontistiche praticate in sede di trattative secondo le indagini statistiche riportate dalla Banca d'Italia (Sondaggio congiunturale delle abitazioni in Italia – dati 3° trimestre 2025).

Si provvederà ad allineare al bene oggetto di stima (subject) i prezzi unitari ricavati mediante l'applicazione di un parametro comparativo che tenga conto dello stato di manutenzione (considerando che edifici in ottimo stato sono rivalutati del 5% rispetto a quelli in buono stato secondo i dati riportati dalla rivista specializzata "Consulente Immobiliare" Ed. Il Sole 24 Ore).

Riassumendo, come da seguente tabella,

COMPARABILI					PARAMETRO DI ALLINEAMENTO SUBJECT	SUBJECT
	Superficie commerciale (mq)	Prezzo richiesto (€)	Prezzo richiesto scontato (€)	Prezzo unitario scontato richiesto (€/mq)	Stato manutentivo	Prezzo unitario allineato (€/mq)
1	198,00	195.000,00	175.500,00	886,36	1,00	886,36
2	320,00	400.000,00	360.000,00	1.125,00	0,95	1.068,75
3	380,00	340.000,00	306.000,00	805,26	1,00	805,26
4	385,00	360.000,00	324.000,00	841,56	1,00	841,56
VALORE MEDIO/MQ SUBJECT						900,48

si ritiene pertanto congruo assumere il valore unitario medio di €/mq. 900,00.

Quindi, data la superficie commerciale calcolata di mq. 296,53 si avrà quale più **probabile valore di mercato**: €/mq. 900,00 * mq. 296,53 = **€ 266.877,00**

Si ritiene infine opportuno, in via cautelativa e a garanzia dell'acquirente, che sul valore complessivo di stima venga applicata, oltre alle spese già previste per la regolarizzazione delle opere edilizie difformi (vedi punto 7), una percentuale riduttiva del 10% (inserita al punto "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA -Riduzione

del valore") che tenga conto delle situazioni incerte evidenziate al punto 7.1 e che sia, tra l'altro, a garanzia di eventuali vizi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Pesaro, Conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, Ufficio Tecnico di Vallefoglia, Osservatori del mercato immobiliare FIAIP, borsinoimmobiliare.it ed inoltre testi e pubblicazioni specialistiche (Consulente Immobiliare ed. Il Sole 24 Ore).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta in base alle effettive 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 diretto o indiretto nell'immobile o nei diritti reali oggetto della stima;
- il valutatore ha agito in conformità agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formali previsti per l'esercizio della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza, la competenza necessaria, nonché una conoscenza sufficiente del mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile in relazione alla categoria dell'immobile da valutare;
- il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile.

VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE	CONSISTENZA (mq)	VALORE INTERO (1/1) (€uro)	VALORE DIRITTO (1/1) (€uro)
Porzione di fabbricato bifamiliare	296,53	266.877,00	266.877,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (rif.to Cap. 7)			-14.100,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			252.777,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. -25.277,70

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	0,00
Per arrotondamento:	€.	0,70

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	227.500,00
---	----	-------------------

Il tecnico incaricato
Geom. Luca Battistoni