



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 58/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Emanuele Mosci

CUSTODE:

Dott. Fabio Giacomini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Chiara Polverari**

CF:PLVCHR76L69D488X

con studio in SAN COSTANZO (PU) CORSO MATTEOTTI 78

telefono: 0721957510

email: c.polverari@gmail.com

PEC: chiara.polverari@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONDAVIO Via BRAMANTE 13, della superficie commerciale di **60,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 284 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1989.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>60,92 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.736,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.500,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>28/11/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 01/08/2007 a firma di Notaio Morico Annunziata ai nn. 35074/10556 di repertorio, a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, contro [REDACTED] derivante da concessione in garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 104.000,00.

Importo capitale: 52.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/05/2025 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 189 di repertorio, a favore di ISEO SPV SRL, contro [REDACTED]

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:	<b>€. 0,00</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>€. 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2001 fino al 19/06/2020), con atto stipulato il 27/09/2001 a firma di Dott.ssa Morico Annunziata ai nn. 14130 di repertorio



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE N. P.E. 278/2 1989 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE, rilasciata il 03/03/1989 con il n. 278 di protocollo

REALIZZAZIONE OPERE INTERNE N. D 32/1989 e successive varianti, intestata a [REDACTED] presentata il 16/01/1989

AUTORIZZAZIONE N. P.E. 509/2 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di RESTAURO DELLE FACCIATE, presentata il 25/08/1993

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente, in forza di delibera n. 2469 del 15/09/2000, l'immobile ricade in zona A - EDIFICIO RISTRUTTURATO DI RECENTE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 16 - MODALITA' DI INTERVENTO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente alcuna certificazione di conformità degli impianti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento componenti impiantistiche ai fini del rilascio delle certificazioni.: €1.000,00



BENI IN MONDAVIO VIA BRAMANTE 13

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONDAVIO Via BRAMANTE 13, della superficie commerciale di **60,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 284 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1989.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: L'edificio si trova in centro storico, all'interno della rocca di Mondavio, fortificazione di epoca rinascimentale di particolare pregio storico-architettonico..

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si trova nel centro storico di Mondavio, all'interno della cinta muraria della rocca proprio in prossimità della cinta muraria. L'edificio è già presente nelle mappe del Catasto Pontificio (1817-1821) pertanto l'epoca di costruzione è sicuramente antecedente al 1967. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli. A est confina con un edificio di proprietà della Curia mentre ad ovest confina con un giardino di proprietà di terzi. L'ingresso si trova al piano terra e corrisponde al civico n. 13 di Via Bramante, direttamente sulla strada pubblica.



Subito dopo l'ingresso attraverso una scala a rampa unica si accede all'appartamento posto al piano primo. L'appartamento è composto da un vano centrale destinato a cucina, un locale destinato a soggiorno, un locale destinato a ripostiglio e un locale destinato a servizio igienico. Tutti i locali sono dotati di superficie finestrata a apribile. Anche il servizio igienico presenta una superficie finestrata apribile che si affaccia su un cavedio terra tetto della larghezza di circa 60-70 cm che separa il fabbricato oggetto di stima dal fabbricato ad esso retrostante. Dal soggiorno, attraverso una scala interna si accede al sottotetto non abitabile seppur usato come camera da letto. Il vano destinato a sottotetto è illuminato e areato da una finestra e da un lucernario. La struttura è in muratura portante di mattoni pieni, il solaio interpiano è in latero-cemento mentre la copertura è a doppia falda, con struttura in legno e manto di copertura in coppi. I pavimenti sono in ceramica o pvc, i gradini della scala sono rivestiti in marmo, gli infissi sono in legno con vetro singolo e le persiane, come anche il portoncino di ingresso, sono in legno. Le pareti perimetrali esternamente sono in mattoni faccia a vista. Internamente le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Sono presenti ampie macchie di umidità che si presume derivi da infiltrazioni di acqua dal tetto. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario, l'impianto telefonico e l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori. Tutti gli impianti non sono in funzione, le utenze non sono attive. L'unità immobiliare è stata oggetto di ristrutturazione edilizia nel 1989 e nel complesso si trova in sufficiente stato di conservazione. Le facciate sono state oggetto di restauro dedicato nel 1993 e si trovano in buono stato di conservazione.

## CLASSE ENERGETICA:

[197,37 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20251121-041028-91364 registrata in data 21/11/2025

## 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
SUL PIANO TERRA	4,13	x	100 %	=	4,13
SUL PIANO PRIMO	52,46	x	100 %	=	52,46
SUL PIANO SOTTOTETTO NON ABITABILE	12,37	x	35 %	=	4,33
<b>Totale:</b>	<b>68,96</b>				<b>60,92</b>



## 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: 13/11/2025

Fonte di informazione: Sito internet

Descrizione: Appartamento su due piani da ristrutturare sia struttura che finiture e impianti

Indirizzo: Corso Roma

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 160,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/11/2025

Fonte di informazione: Sito internet

Descrizione: Villetta a schiera in buono stato di conservazione

Indirizzo: Via Bramante

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 94.000,00 pari a 959,18 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/11/2025

Fonte di informazione: Sito internet

Descrizione: Appartamento nel cuore di Mondavio in buono stato di conservazione

Indirizzo: Viale della Vittoria

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.475,00 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - portale online (13/11/2025)

Domanda: Abitazioni civili

Valore minimo: 810,00

Valore massimo: 1.100,00

OMI - portale online (13/11/2025)

Domanda: Abitazioni di tipo economico



Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 830,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima è basato sulla comparazione dei prezzi ed è composto dalle seguenti fasi:

- rilevazione dei valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- valutazione qualitativa e quantitativa delle variabili individuate;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima;
- analisi dei fattori positivi e dei fattori negativi strettamente legati allo stato del bene oggetto di stima;
- valutazione definitiva del valore del bene.

I valori ordinari di mercato per unità immobiliare ad uso residenziale, ubicati nel Comune di Mondaviosono stati desunti consultando:

- I listini dell'OMI "Osservatorio Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio;
- I listini delle più importanti agenzie di mediazione immobiliare;
- Gli operatori dell'intermediazione immobiliare operanti nella zona.

Dopo aver visionato l'immobile, svolta opportuna indagine di mercato immobiliare della zona, assunte informazioni su immobili simili e valutate la consistenza e lo stato di conservazione del bene, considerando con particolare attenzione i seguenti fattori:

- la collocazione all'interno del centro storico in una posizione particolarmente favorevole e con buona visuale;
- la presenza di aperture finestrate anche sul prospetto laterale data la presenza di un vuoto nell'edificio urbano;
- il buono stato di manutenzione della facciata principale;
- il sufficiente stato di conservazione del resto dell'unità immobiliare;
- la necessità di rinnovare le finiture interne e le componenti impiantistiche;
- l'appetibilità del bene dal punto di vista del suo utilizzo a scopo turistico;

si ritiene che il valore di mercato corrisponda a **800 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 60,92 x 800,00 = **48.736,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.736,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.736,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio tecnico di Pergola, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Borsino 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	60,92	0,00	48.736,00	48.736,00
				<b>48.736,00 €</b>	<b>48.736,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.736,00**

### 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: **€. 236,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 47.500,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 28/11/2025

il tecnico incaricato  
Chiara Polverari

