



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 162/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

LORENZO PINI

CUSTODE:

AVV. F. TIRITIELLO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Davide D'ursi**

CF:DRSDVD72C30F205Z

con studio in FANO (PU) VIA DEL PONTE, 8/C

telefono: 0721638387

fax: 1786037282

email: Arch.D.Dursi@gmail.com

PEC: dursi.15441@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 162/2021

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MONDOLFO VIA PANZINI 18, frazione loc. MAROTTA di Mondolfo (PU), della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

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

Il lotto oggetto di stima è costituito da:

Appartamento al piano primo (uso residenziale), con superficie reale lorda di circa 120 m<sup>2</sup>, dotato di accesso indipendente da corte esclusiva e scala esterna, composto da soggiorno/pranzo, cucina abitabile, disimpegni, tre camere e un bagno di ampia superficie, attualmente in condizione edilizia e impiantistica datata e bisognosa di completa ristrutturazione.

Ha come locali accessori di seguito stimati nei corpi successivi:

Sottotetto praticabile al piano secondo, con superficie di circa 120 m<sup>2</sup>, attualmente suddiviso in un vano principale e due locali oltre a bagno e cucinotto, rifiniti e utilizzati di fatto dalla figlia della proprietaria quali spazi di vita quotidiana, riscaldati mediante stufa a pellet con canna fumaria non conforme e in assenza dei requisiti di altezza e aeroilluminazione per la permanenza continuativa di persone; tali ambienti devono pertanto essere qualificati ai fini urbanistico-catastali come locali di deposito/sottotetto non abitabile, sebbene di buona fruibilità interna. Occupata e abitata impropriamente da figlia e altre due persone parenti residente di [REDACTED]

Box/locale accessorio al piano terra di circa 25 m<sup>2</sup>, dotato di servizio igienico e utilizzato allo stato come locale di sbroglio/box e, impropriamente, come camera ospiti in favore della seconda moglie e del figlio minorenni, in mancanza di titolo formale che legittimi tale occupazione quale diritto reale o personale di godimento opponibile alla procedura.

Corte esclusiva pertinenziale antistante, di circa 35 m<sup>2</sup>, ad uso di accesso e area di manovra/pertinenza dell'unità, oggi utilizzata in via esclusiva dal nucleo familiare della seconda moglie e del figlio minorenni.

L'immobile nel suo complesso presenta condizioni manutentive normali,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 280 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 400,00 Euro, indirizzo catastale: via Alfredo Panzini 18, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1985.

**B** **mansarda** a MONDOLFO VIA PANZINI 18, frazione loc. MAROTTA di Mondolfo (PU), della superficie commerciale di **48** mq per la quota di:

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

Sottotetto praticabile al piano secondo, con superficie di circa 120 m<sup>2</sup>, attualmente suddiviso in un vano principale e due locali oltre a bagno e cucinotto, rifiniti e utilizzati di fatto dalla figlia della proprietaria quali spazi di vita quotidiana, riscaldati mediante stufa a pellet con canna fumaria non conforme e in assenza dei requisiti di altezza e aeroilluminazione per la permanenza continuativa di persone; tali ambienti devono pertanto essere qualificati ai fini urbanistico-catastali come locali di deposito/sottotetto non abitabile, sebbene di buona fruibilità interna.

Consistenze commerciali

Sup. Lorda Totale = 120,00 mq x coeff. 0,40 = 48 mq Sup. Commerciale

In coerenza con i criteri sopra richiamati, si assumono le seguenti consistenze commerciali:

Sottotetto praticabile non abitabile, superficie reale 120 m<sup>2</sup> → coefficiente 0,40 (altezza non conforme e uso senza permanenza di persone) → 48,00 m<sup>2</sup> commerciali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,15m media. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 280 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 400,00 Euro, indirizzo catastale: via Alfredo Panzini 18, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1999.

**B.1 mansarda**, composto da camera grande + cucina + bagno, identificato con il numero 18/1.

**C box doppio** a MONDOLFO VIA PANZINI 18, frazione loc. MAROTTA di Mondolfo (PU), della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di:

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

Box/locale accessorio al piano terra di circa 25 m<sup>2</sup>, dotato di servizio igienico e utilizzato allo stato come locale di sbroglio/box e, impropriamente, come camera ospiti in favore della seconda moglie e del figlio minorenni, in mancanza di titolo formale che legittimi tale occupazione quale diritto reale o personale di godimento opponibile alla procedura. Con ampliamento di volume senza permesso edilizio e autorizzazioni.

Corte esclusiva pertinenziale antistante, di circa 35 m<sup>2</sup>, ad uso di accesso e area di manovra/pertinenza dell'unità, oggi utilizzata in via esclusiva dal nucleo familiare della seconda moglie e del figlio minorenni.

Consistenze commerciali

In coerenza con i criteri sopra richiamati, si assumono le seguenti consistenze commerciali:

Box/locale accessorio piano terra, superficie reale 25 m<sup>2</sup> → coefficiente 0,50 (pertinenza coperta) → 12,50 m<sup>2</sup> commerciali.

Corte esclusiva 35 m<sup>2</sup> → coefficiente 0,10 (area scoperta pertinenziale) → 3,50 m<sup>2</sup> commerciali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 280 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 400,00 Euro, indirizzo catastale: via Alfredo Panzini 18, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1985.

**C.1 box doppio**, composto da garage e deposito, identificato con il numero 18/2.

**C.2** posto auto, composto da 2, identificato con il numero 18/1.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>136,48 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>74,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 233.279,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 221.615,91</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>21/02/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Vi sono altre persone residenti con la proprietaria, la figlia e altre due persone.

L'intero compendio immobiliare sito in Comune di Mondolfo (PU), frazione Marotta, Via Alfredo Panzini, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 27, particella 280, subalterno 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 164 m<sup>2</sup>, è stato considerato ai fini estimativi come unico lotto di vendita, comprendente: appartamento al piano primo, sottotetto praticabile, box/locale accessorio al piano terra e corte esclusiva pertinenziale.

Il lotto oggetto di stima è costituito da:

Appartamento al piano primo (uso residenziale), con superficie reale di circa 120 m<sup>2</sup>, dotato di accesso indipendente da corte esclusiva e scala esterna, composto da soggiorno/pranzo, cucina abitabile, disimpegno, tre camere e un bagno di ampia superficie, attualmente in condizione edilizia e impiantistica datata e bisognosa di completa ristrutturazione.

Sottotetto praticabile al piano secondo, con superficie di circa 120 m<sup>2</sup>, attualmente suddiviso in un vano principale e due locali oltre a bagno e cucinotto, rifiniti e utilizzati di fatto dalla figlia della proprietaria quali spazi di vita quotidiana, riscaldati mediante stufa a pellet con canna fumaria non conforme e in assenza dei requisiti di altezza e aerilluminazione per la permanenza continuativa di persone; tali ambienti devono pertanto essere qualificati ai fini urbanistico-catastali come locali di deposito/sottotetto non abitabile, sebbene di buona fruibilità interna.

Box/locale accessorio al piano terra di circa 25 m<sup>2</sup>, dotato di servizio igienico e utilizzato allo stato come locale di sbroglio/box e, impropriamente, come camera ospiti in favore della seconda moglie e del figlio minore, in mancanza di titolo formale che legittimi tale occupazione quale diritto reale o personale di godimento opponibile alla procedura.?

Corte esclusiva pertinenziale antistante, di circa 35 m<sup>2</sup>, ad uso di accesso e area di manovra/pertinenza dell'unità, oggi utilizzata in via esclusiva dal nucleo familiare della seconda moglie e del figlio minore.

L'immobile nel suo complesso presenta condizioni manutentive scarse, con particolare riferimento alla copertura (tetto in coppi/marsigliesi ammalorati, necessità di rifacimento con pacchetto coibentato e ventilato e revisione della struttura portante), alle finiture interne (intonaci con tracce di infiltrazioni e ammaloramenti, pavimentazioni obsolete, bagno da rifare) e agli impianti (assenza di impianto di riscaldamento funzionante, impianto elettrico non adeguato alla normativa vigente).

Consistenze commerciali

In coerenza con i criteri sopra richiamati, si assumono le seguenti consistenze commerciali:

Appartamento piano primo, superficie reale 120 m<sup>2</sup> → coefficiente 1,00 → 120,00 m<sup>2</sup> commerciali.

Sottotetto praticabile non abitabile, superficie reale 120 m<sup>2</sup> → coefficiente 0,40 (altezza non conforme e uso senza permanenza di persone) → 48,00 m<sup>2</sup> commerciali.?

Box/locale accessorio piano terra, superficie reale 25 m<sup>2</sup> → coefficiente 0,50 (pertinenza coperta) → 12,50 m<sup>2</sup> commerciali.

Corte esclusiva 35 m<sup>2</sup> → coefficiente 0,10 (area scoperta pertinenziale) → 2,50 m<sup>2</sup> commerciali.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dai dati raccolti (albero genealogico e informazioni rese dalle parti) risulta la presenza, tra i chiamati all'eredità del ( DATO OSCURATO ), del minore (DATO OSCURATO) nato il(DATO OSCURATO). Negli atti del fascicolo esecutivo e nella documentazione ipocatastale non risultano tuttavia provvedimenti del Giudice Tutelare né dichiarazioni di accettazione dell'eredità in nome e per conto del minore.

Considerato che l'eventuale accettazione dell'eredità in favore del minore deve avvenire con beneficio d'inventario, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, si rimette alla S.V. ogni valutazione in ordine all'acquisizione del relativo fascicolo di volontaria giurisdizione ovvero all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni.

INOLTRE

Dalle ispezioni ipo-catastali ventennali prodotte in atti e dalla certificazione notarile sostitutiva, non risultano trascritte né accettazioni di eredità (pura o con beneficio d'inventario) relative al compendio, né inventari successori; risultano soltanto i titoli inter vivos (compravendita del 1986) e le iscrizioni ipotecarie/pignoramenti connessi ai mutui fondiari.”

In assenza di ulteriori provvedimenti agli atti del fascicolo esecutivo, allo stato non è possibile accertare l'esistenza di una formale accettazione con beneficio d'inventario non pubblicizzata nei registri immobiliari.

Risulta accennato negli atti del fascicolo RGN 52/2025 che la ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) abbia accettato con riserva l'eredità del padre ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

ISCRIZIONE del 29/10/2008 - Registro Particolare 3657 Registro Generale 16131

Pubblico ufficiale COLANGELI ANGELO Repertorio 66285/27308 del 27/10/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 820 del 08/05/2012 (PROROGA DELLA DURATA)

2 - Annotazione n. 1202 del 13/08/2014 (MODIFICA CONDIZIONI MUTUO)

ISCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 1365 Registro Generale 7826

Pubblico ufficiale COLANGELI DARIO Repertorio 999/835 del 07/08/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 08/10/2021 - Registro Particolare 9489 Registro Generale 13882

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1489 del 10/09/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 12/06/2025 - Registro Particolare 5288 Registro Generale 7553

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PESARO Repertorio 1037 del 08/05/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.000,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,2% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al 2 semestre 2025. Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalla planimetria catastale e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati progettuali reperiti presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Fano, utilizzando il seguente criterio: 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.

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

Dai dati raccolti (albero genealogico e informazioni rese dalle parti) risulta la presenza, tra i chiamati all'eredità del ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), del minore ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). Negli atti del fascicolo esecutivo e nella documentazione ipocatastale non risultano tuttavia provvedimenti del Giudice Tutelare né dichiarazioni di accettazione dell'eredità in nome e per conto del minore.

Considerato che l'eventuale accettazione dell'eredità in favore del minore deve avvenire con beneficio d'inventario, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, si rimette alla S.V. ogni valutazione in ordine all'acquisizione del relativo fascicolo di volontaria giurisdizione ovvero all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni.

## INOLTRE

Dalle ispezioni ipo-catastali ventennali prodotte in atti e dalla certificazione notarile sostitutiva, non risultano trascritte né accettazioni di eredità (pura o con beneficio d'inventario) relative al compendio, né inventari successori; risultano soltanto i titoli inter vivos (compravendita del 1986) e le iscrizioni ipotecarie/pignoramenti connessi ai mutui fondiari.”

In assenza di ulteriori provvedimenti agli atti del fascicolo esecutivo, allo stato non è possibile accertare l'esistenza di una formale accettazione con beneficio d'inventario non pubblicizzata nei registri immobiliari.

Risulta accennato negli atti del fascicolo RGN 52/2025 che la ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) abbia accettato con riserva l'eredità del padre ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a TRASCRIZIONE del 06/12/1991 - Registro Particolare 6742 Registro Generale 10417 Pubblico ufficiale LICINI CESARE Repertorio 115439 del 26/11/1991 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di comunione dei beni

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO EDILIZIO N. **PE/161/1973** e successive varianti, per lavori di RISTRUTTURAZIONE , presentata il 05/03/1973 con il n. PE/161/1973 di protocollo

CONDONO EDILIZIO /1281/1985 N. **1281/1985** e successive varianti, per lavori di SANATORIA LAVORI INTERNI E AUMENTO DELLE SUPERFICI E MODIFICA VOLUMI DI PERTINENZA PIANO TERRA, presentata il 15/03/1986 con il n. 1281/1985 di protocollo, agibilità del 01/04/2011 con il n. 010431/1985 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Con VARIAZIONE TERRITORIALE del 23/06/2014 in atti dal 18/03/2015 LEGGE REG. N. 15 proveniente dal comune di Fano D488; trasferito al comune di Mondolfo sezione Fano F348B. (n. 5/2015).

Il passaggio al Pubblico Registro e in parte al Catasto Urbano non è stato perfezionato. Risulta l'indirizzo non precisato al civico 18 ma Via Panzini Snc.

La mansarda è difforme dalle planimetrie catastali esistenti in quando è stata modificata la distribuzione internam con creazione del locale adibito a servizio igienico, il locale esistente è stato adibito a cucina e due setti esistenti verso il balconcino sono stati demoliti e creata una camera unica.

Il garage non è conforme perchè è stato eseguito un abuso edilizio di aumento volumetria.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione volume e ripristino garage

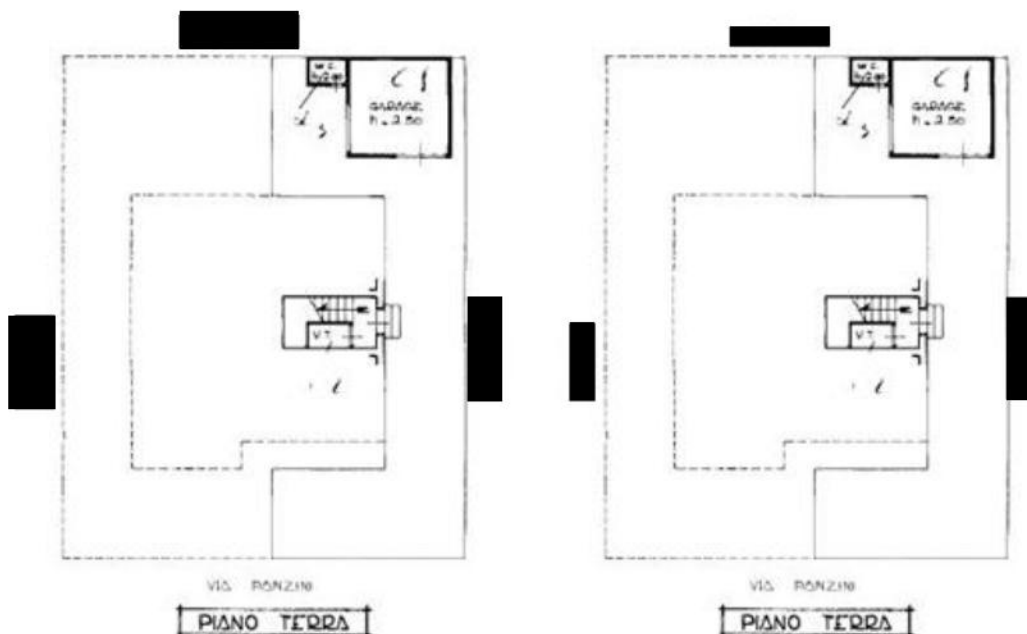
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA o demolizione e ripristino volume autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- Ristrutturazione e messa a norma impianti: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mansarda locale bagno , divisione interna. Cucina non autorizzabile in un C/2

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino stato autorizzato

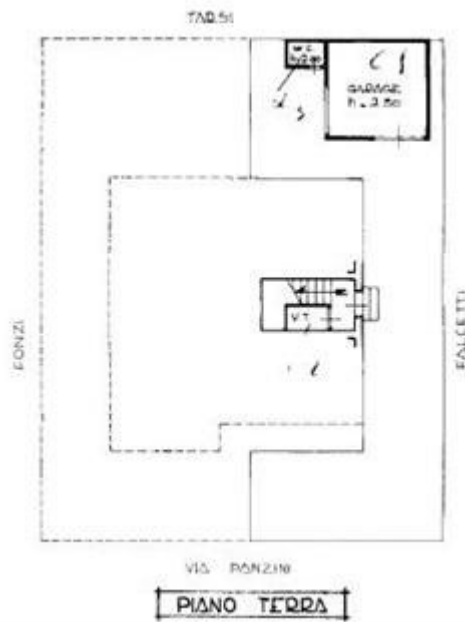
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Lavori di demolizione e ripristino: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120





### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

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

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: ALTA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto riscaldamento stufa a pellet mansarda con canna fumaria non dimensionata correttamente, impianto di riscaldamento, impianto elettrico intero immobile. (normativa di riferimento: L. 37/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori e certificazioni: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150

BENI IN MONDOLFO VIA PANZINI 18, FRAZIONE LOC. MAROTTA DI MONDOLFO  
(PU)

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONDOLFO VIA PANZINI 18, frazione loc. MAROTTA di Mondolfo (PU), della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di:

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

Il lotto oggetto di stima è costituito da:

Appartamento al piano primo (uso residenziale), con superficie reale lorda di circa 120 m<sup>2</sup>, dotato di accesso indipendente da corte esclusiva e scala esterna, composto da soggiorno/pranzo, cucina abitabile, disimpegno, tre camere e un bagno di ampia superficie, attualmente in condizione edilizia e impiantistica datata e bisognosa di completa ristrutturazione.

Ha come locali accessori di seguito stimati nei corpi successivi:

Sottotetto praticabile al piano secondo, con superficie di circa 120 m<sup>2</sup>, attualmente suddiviso in un vano principale e due locali oltre a bagno e cucinotto, rifiniti e utilizzati di fatto dalla figlia della proprietaria quali spazi di vita quotidiana, riscaldati mediante stufa a pellet con canna fumaria non conforme e in assenza dei requisiti di altezza e aeroilluminazione per la permanenza continuativa di persone; tali ambienti devono pertanto essere qualificati ai fini urbanistico-catastali come locali di deposito/sottotetto non abitabile, sebbene di buona fruibilità interna. Occupata e abitata impropriamente da figlia e altre due persone parenti residente di [REDACTED]

Box/locale accessorio al piano terra di circa 25 m<sup>2</sup>, dotato di servizio igienico e utilizzato allo stato come locale di sbroglio/box e, impropriamente, come camera ospiti in favore della seconda moglie e del figlio minorenni, in mancanza di titolo formale che legittimi tale occupazione quale diritto reale o personale di godimento opponibile alla procedura.

Corte esclusiva pertinenziale antistante, di circa 35 m<sup>2</sup>, ad uso di accesso e area di manovra/pertinenza dell'unità, oggi utilizzata in via esclusiva dal nucleo familiare della seconda moglie e del figlio minorenni.

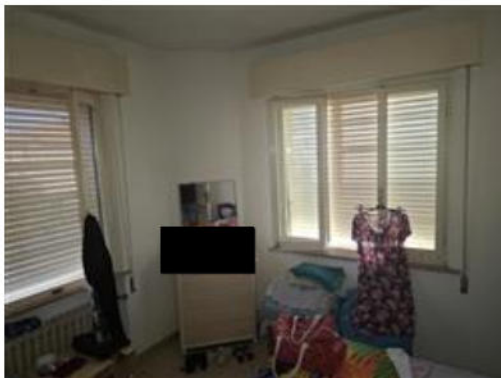
L'immobile nel suo complesso presenta condizioni manutentive normali,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 280 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 400,00 Euro, indirizzo catastale: via Alfredo Panzini 18, piano: 1

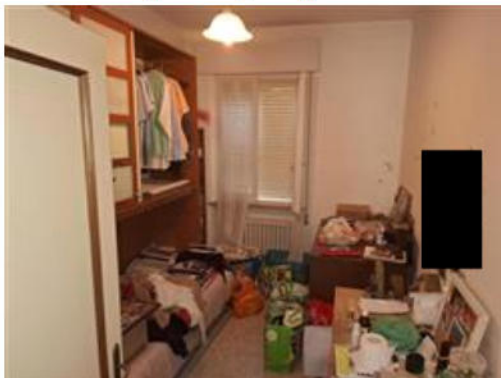
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1985.

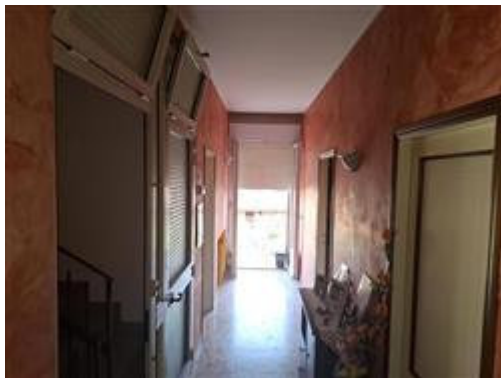




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Mare e Senigallia e Fano.





COLLEGAMENTI

ferrovia distante 700m  
autobus distante 200m  
autostrada distante 1,5 Km  
superstrada distante 200m

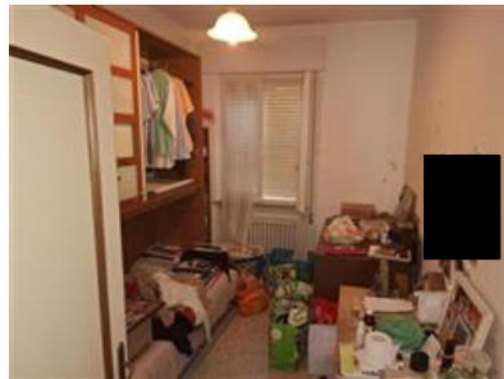
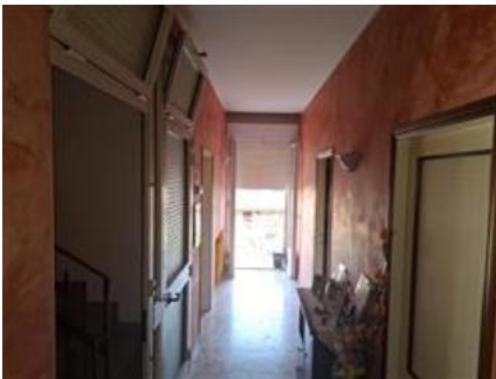


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:



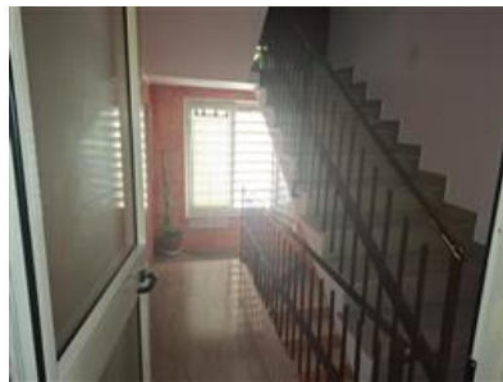
[450 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	120,00	x	100 %	=	120,00
<b>Totale:</b>	<b>120,00</b>				<b>120,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 205/2019

Descrizione: Trattasi di immobile posto al piano terra di un complesso immobiliare a schiera su due piani edificato nei primi anni '90, 1

Indirizzo: Via Panzini, 7 Mondolfo, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.511,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.603,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.603,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 36.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/02/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 119/2022

Descrizione: Appartamento al piano terra, 1

Indirizzo: Frazione Marotta - Via Tozzi, 8 Mondolfo, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 140.647,32 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 113.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 48.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/11/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 191/2013

Descrizione: Intera proprietà di appartamento, situato al piano secondo, composto da ingresso, zona giorno, cucina a vista, disimpegno, ripostiglio, un bagno e una camera da letto per una superficie lorda complessiva di mq. 62,00 oltre ad un ampio terrazzo di mq. 30,39 in parte a loggia con infissi e ad un balcone di mq. 8,96. Il garage di lordi mq. 34,00 è posto al piano primo sottostrada accessibile tramite uno scivolo carrabile comune e una scala comune ed è dotato di un piccolo w.c. con box doccia., 1

Indirizzo: Frazione Marotta - Via A. Panzini, 28 Mondolfo, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 187.473,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 112.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 63.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 3102/2010

Descrizione: Fabbricato residenziale in corso di costruzione comprendente 6 appartamenti con 4 balconi cadauno e 6 garage., 2

Indirizzo: Frazione Ponte Sasso, Via Salgari, 8-10 Fano, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 568.780,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 267.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 119.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/01/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 3102/2010

Descrizione: Appartamento., 4

Indirizzo: Localita' Marotta, Via Lombardia, 9 Mondolfo, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.875,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 9.656,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 119.00 m

Numero Tentativi: 6

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 205/2019

Descrizione: Trattasi di immobile posto al piano terra di un complesso immobiliare a schiera su due piani edificato nei primi anni '90, 1

Indirizzo: Via Panzini, 7 Mondolfo, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.511,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.603,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.603,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 36.00 m

Numero Tentativi: 1

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci

immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,2% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al 2 semestre 2025. Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalla planimetria catastale e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati progettuali reperiti presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Fano, utilizzando il seguente criterio: 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.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,00 x 1.478,00 = **177.360,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 177.360,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 177.360,00**

BENI IN MONDOLFO VIA PANZINI 18, FRAZIONE LOC. MAROTTA DI MONDOLFO  
(PU)

## MANSARDA

DI CUI AL PUNTO B

**mansarda** a MONDOLFO VIA PANZINI 18, frazione loc. MAROTTA di Mondolfo (PU), della superficie commerciale di **0,48** mq per la quota di:

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

Sottotetto praticabile al piano secondo, con superficie di circa 120 m<sup>2</sup>, attualmente suddiviso in un vano principale e due locali oltre a bagno e cucinotto, rifiniti e utilizzati di fatto dalla figlia della proprietaria quali spazi di vita quotidiana, riscaldati mediante stufa a pellet con canna fumaria non conforme e in assenza dei requisiti di altezza e aerolluminazione per la permanenza continuativa di persone; tali ambienti devono pertanto essere qualificati ai fini urbanistico-catastali come locali di deposito/sottotetto non abitabile, sebbene di buona fruibilità interna.

## Consistenze commerciali

Sup. Lorda Totale = 120,00 mq x coeff. 0,40 = 48 mq Sup. Commerciale

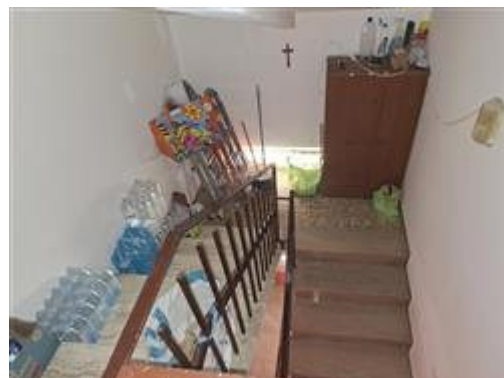
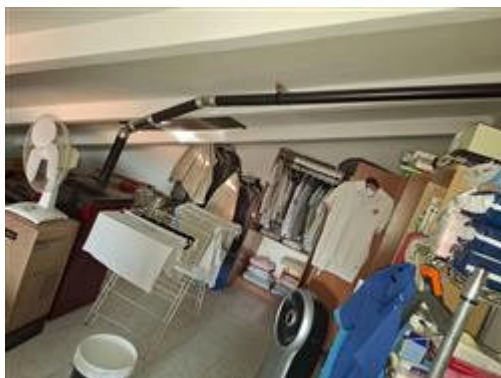
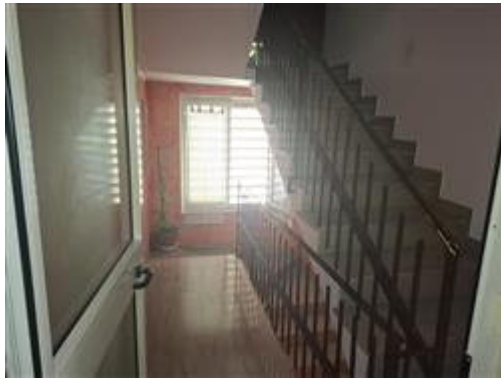
In coerenza con i criteri sopra richiamati, si assumono le seguenti consistenze commerciali:

Sottotetto praticabile non abitabile, superficie reale 120 m<sup>2</sup> → coefficiente 0,40 (altezza non conforme e uso senza permanenza di persone) → 48,00 m<sup>2</sup> commerciali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,15m media. Identificazione catastale:

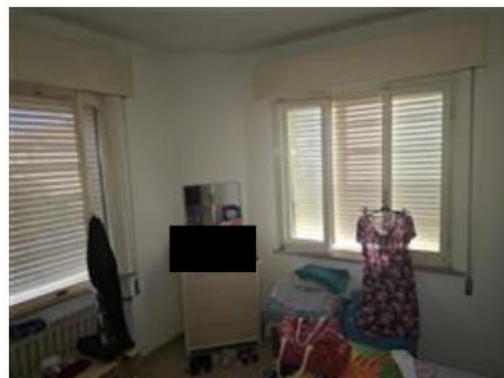
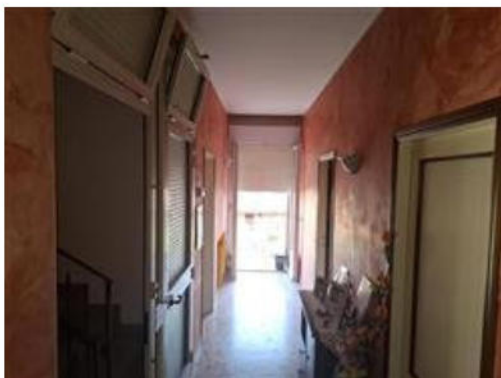
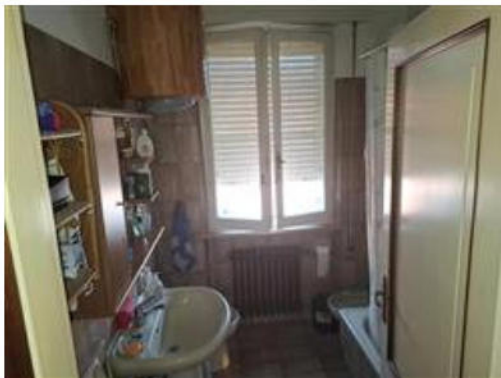
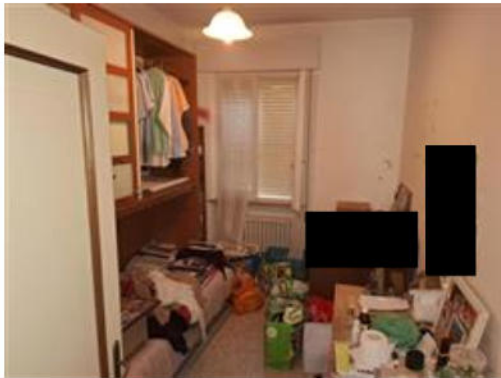
- foglio 27 particella 280 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 400,00 Euro, indirizzo catastale: via Alfredo Panzini 18, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1999.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Mare e Senigallia e Fano.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 700m  
 autobus distante 200m  
 autostrada distante 1,5 Km  
 superstrada distante 200m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

riscaldato da stufa a pellet con installazione non corretta



CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mansarda	120,00	x	0,4 %	=	48
<b>Totale:</b>	<b>120,00</b>				<b>48</b>



**ACCESSORI:**

**mansarda**, composto da camera grande + cucina + bagno, identificato con il numero 18/1.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Mansarda	120,00	x	40 %	=	48,00

<b>Totale:</b>	<b>120,00</b>	<b>48,00</b>
----------------	---------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 205/2019

Descrizione: Trattasi di immobile posto al piano terra di un complesso immobiliare a schiera su due piani edificato nei primi anni '90, 1

Indirizzo: Via Panzini, 7 Mondolfo, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.511,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.603,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.603,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 36.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/02/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 119/2022

Descrizione: Appartamento al piano terra, 1

Indirizzo: Frazione Marotta - Via Tozzi, 8 Mondolfo, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 140.647,32 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 113.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 48.00 m

Numero Tentativi: 3

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/03/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 471/2009

Descrizione: Appartamento al piano terra con annessa corte esclusiva, composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno., 1

Indirizzo: Via Giuseppe Giacosa, 10 CAP 60032 Senigallia, AN

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 282.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 119.011,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 51.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/11/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 191/2013

Descrizione: Intera proprietà di appartamento, situato al piano secondo, composto da ingresso, zona giorno, cucina a vista, disimpegno, ripostiglio, un bagno e una camera da letto per una superficie lorda complessiva di mq. 62,00 oltre ad un ampio terrazzo di mq. 30,39 in parte a loggia con infissi e ad un balcone di mq. 8,96. Il garage di lordi mq. 34,00 è posto al piano primo sottostrada accessibile tramite uno scivolo carrabile comune e una scala comune ed è dotato di un piccolo w.c. con box doccia., 1

Indirizzo: Frazione Marotta - Via A. Panzini, 28 Mondolfo, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 187.473,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 112.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 63.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/09/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 3102/2010

Descrizione: Fabbricato residenziale in corso di costruzione comprendente 6 appartamenti con 4 balconi cadauno e 6 garage., 2

Indirizzo: Frazione Ponte Sasso, Via Salgari, 8-10 Fano, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 568.780,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 267.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 119.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/01/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 3102/2010

Descrizione: Appartamento., 4

Indirizzo: Localita' Marotta, Via Lombardia, 9 Mondolfo, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.875,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 9.656,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 119.00 m

Numero Tentativi: 6

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,2% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al 2 semestre 2025. Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalla planimetria catastale e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati progettuali reperiti presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Fano, utilizzando il seguente criterio: 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.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	0,48	x	900,00	=	<b>432,00</b>
Valore superficie accessori:	48,00	x	900,00	=	<b>43.200,00</b>
					<b>43.632,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 43.632,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 43.632,00</b>

BENI IN MONDOLFO VIA PANZINI 18, FRAZIONE LOC. MAROTTA DI MONDOLFO  
(PU)

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO C

**box doppio** a MONDOLFO VIA PANZINI 18, frazione loc. MAROTTA di Mondolfo (PU), della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

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

Box/locale accessorio al piano terra di circa 25 m<sup>2</sup>, dotato di servizio igienico e utilizzato allo stato come locale di sbroglio/box e, impropriamente, come camera ospiti in favore della seconda moglie e del figlio minore, in mancanza di titolo formale che legittimi tale occupazione quale diritto reale o personale di godimento opponibile alla procedura. Con ampliamento di volume senza permesso

edilizio e autorizzazioni.

Corte esclusiva pertinenziale antistante, di circa 35 m<sup>2</sup>, ad uso di accesso e area di manovra/pertinenza dell'unità, oggi utilizzata in via esclusiva dal nucleo familiare della seconda moglie e del figlio minorenni.

Consistenze commerciali

In coerenza con i criteri sopra richiamati, si assumono le seguenti consistenze commerciali:

Box/locale accessorio piano terra, superficie reale 25 m<sup>2</sup> → coefficiente 0,50 (pertinenza coperta) → 12,50 m<sup>2</sup> commerciali.

Corte esclusiva 35 m<sup>2</sup> → coefficiente 0,10 (area scoperta pertinenziale) → 3,50 m<sup>2</sup> commerciali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

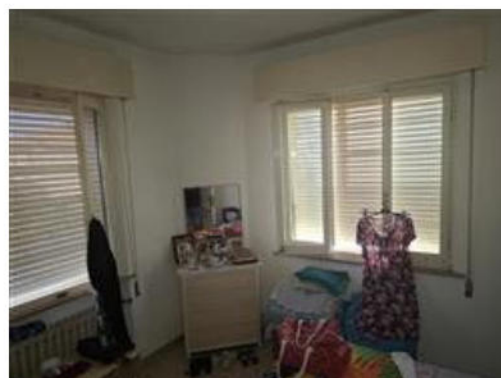
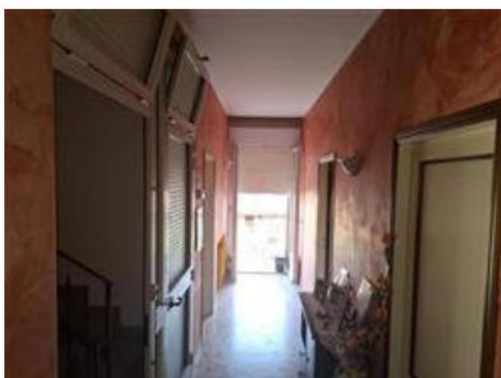
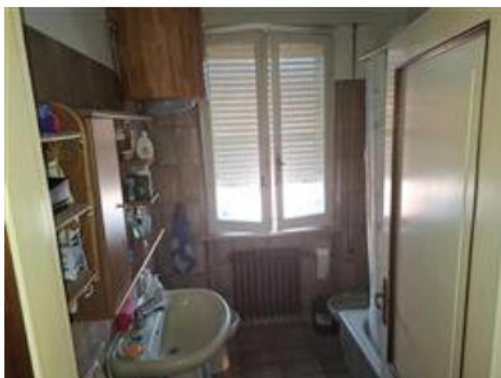
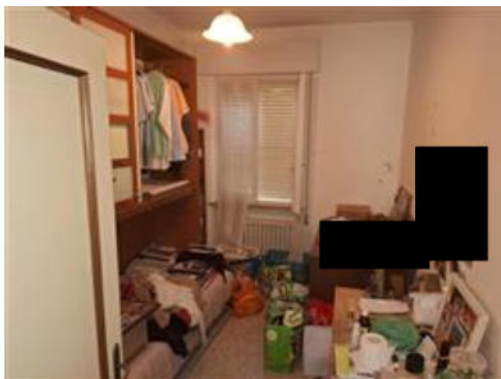
- foglio 27 particella 280 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 400,00 Euro, indirizzo catastale: via Alfredo Panzini 18, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1985.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Mare e Senigallia e Fano.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 700m  
 autobus distante 200m  
 autostrada distante 1,5 Km  
 superstrada distante 200m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box/locale accessorio al piano terra di circa 25 m<sup>2</sup>, dotato di servizio igienico e utilizzato allo stato come locale di sbroglio/box e, impropriamente, come camera ospiti in favore della seconda moglie e del figlio minorenni, in mancanza di titolo formale che legittimi tale occupazione quale diritto reale o personale di godimento opponibile alla procedura. Con ampliamento di volume senza permesso edilizio e autorizzazioni.

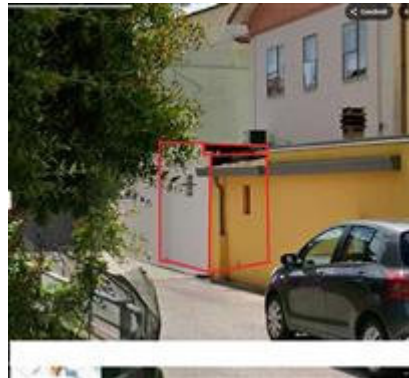
Corte esclusiva pertinenziale antistante, di circa 35 m<sup>2</sup>, ad uso di accesso e area di manovra/pertinenza dell'unità, oggi utilizzata in via esclusiva dal nucleo familiare della seconda moglie e del figlio minorenni.

Consistenze commerciali

In coerenza con i criteri sopra richiamati, si assumono le seguenti consistenze commerciali:

Box/locale accessorio piano terra, superficie reale 25 m<sup>2</sup> → coefficiente 0,50 (pertinenza coperta) → 12,50 m<sup>2</sup> commerciali.

Corte esclusiva 35 m<sup>2</sup> → coefficiente 0,10 (area scoperta pertinenziale) → 3,50 m<sup>2</sup> commerciali.



CLASSE ENERGETICA:

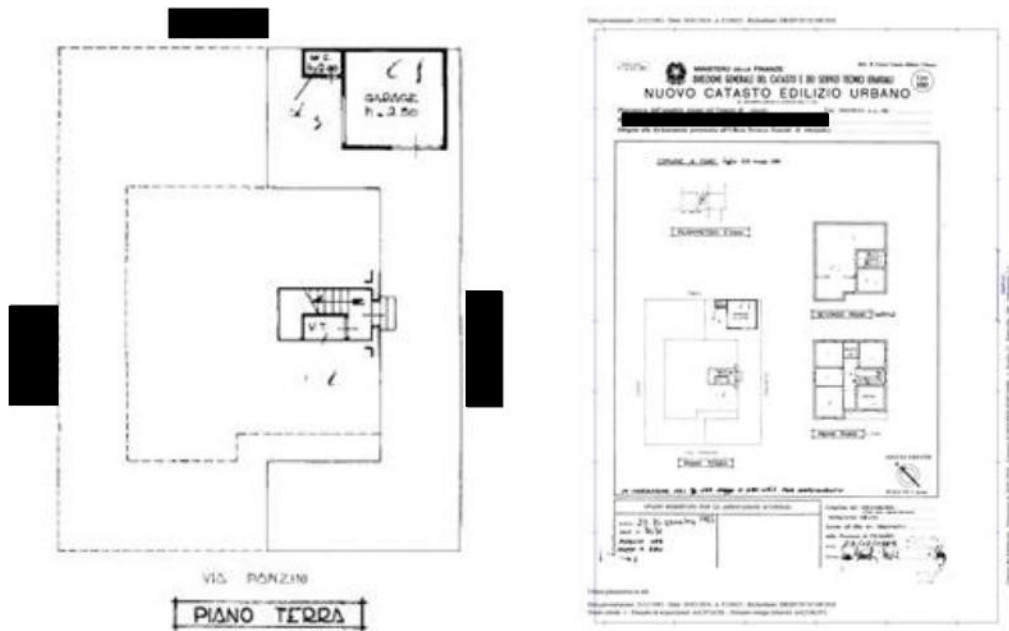


CONSISTENZA:

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
box + deposito + cortile	32,00	x	50 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>32,00</b>				<b>16,00</b>



**ACCESSORI:**

**box doppio**, composto da garage e deposito, identificato con il numero 18/2.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box con deposito	25,00	x	50 %	=	12,50
<b>Totale:</b>	<b>25,00</b>				<b>12,50</b>

**posto auto**, composto da 2, identificato con il numero 18/1.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
corte con accesso carraio	35,00	x	40 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>35,00</b>				<b>14,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 205/2019

Descrizione: Trattasi di immobile posto al piano terra di un complesso immobiliare a schiera su due piani edificato nei primi anni '90, 1

Indirizzo: Via Panzini, 7 Mondolfo, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.511,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 82.603,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.603,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 36.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/02/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 119/2022

Descrizione: Appartamento al piano terra, 1

Indirizzo: Frazione Marotta - Via Tozzi, 8 Mondolfo, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 140.647,32 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 113.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 48.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/03/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 471/2009

Descrizione: Appartamento al piano terra con annessa corte esclusiva, composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno., 1

Indirizzo: Via Giuseppe Giacosa, 10 CAP 60032 Senigallia, AN

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 282.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 119.011,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 51.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/11/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 191/2013

Descrizione: Intera proprietà di appartamento, situato al piano secondo, composto da ingresso, zona giorno, cucina a vista, disimpegno, ripostiglio, un bagno e una camera da letto per una superficie lorda complessiva di mq. 62,00 oltre ad un ampio terrazzo di mq. 30,39 in parte a loggia con infissi e ad un balcone di mq. 8,96. Il garage di lordi mq. 34,00 è posto al piano primo sottostrada accessibile tramite uno scivolo carrabile comune e una scala comune ed è dotato di un piccolo w.c. con box doccia., 1

Indirizzo: Frazione Marotta - Via A. Panzini, 28 Mondolfo, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 187.473,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 112.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 63.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/09/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 3102/2010

Descrizione: Fabbricato residenziale in corso di costruzione comprendente 6 appartamenti con 4 balconi cadauno e 6 garage., 2

Indirizzo: Frazione Ponte Sasso, Via Salgari, 8-10 Fano, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 568.780,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 267.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 119.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/01/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 3102/2010

Descrizione: Appartamento., 4

Indirizzo: Localita' Marotta, Via Lombardia, 9 Mondolfo, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.875,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 9.656,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 119.00 m

Numero Tentativi: 6

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 8,2% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al 2 semestre 2025. Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalla planimetria catastale e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati progettuali reperiti presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Fano, utilizzando il seguente criterio: 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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	16,00	x	900,00	=	<b>14.400,00</b>
Valore superficie accessori:	26,50	x	900,00	=	<b>23.850,00</b>
					<b>38.250,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 38.250,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 38.250,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile nel suo complesso presenta condizioni manutentive scarse, con particolare riferimento alla copertura (tetto in coppi/marsigliesi ammalorati, necessità di rifacimento con pacchetto coibentato e ventilato e revisione della struttura portante), alle finiture interne (intonaci con tracce di infiltrazioni e ammaloramenti, pavimentazioni obsolete, bagno da rifare) e agli impianti (assenza di impianto di riscaldamento funzionante, impianto elettrico non adeguato alla normativa vigente).?

### Consistenze commerciali

In coerenza con i criteri sopra richiamati, si assumono le seguenti consistenze commerciali:

Appartamento piano primo, superficie reale 120 m<sup>2</sup> → coefficiente 1,00 → 120,00 m<sup>2</sup> commerciali.

Sottotetto praticabile non abitabile, superficie reale 120m<sup>2</sup> → coefficiente 0,40 (altezza non conforme e uso senza permanenza di persone) → 48,00 m<sup>2</sup> commerciali.?

Box/locale accessorio piano terra, superficie reale 25 m<sup>2</sup> → coefficiente 0,50 (pertinenza coperta) → 12,50 m<sup>2</sup> commerciali.

Corte esclusiva 35 m<sup>2</sup> → coefficiente 0,10 (area scoperta pertinenziale) → 3,50 m<sup>2</sup> commerciali.

### La Stima Finale

Una volta raccolti tutti i dati, il perito procederà alla stima finale, tenendo conto di diversi fattori, tra cui:

Valore di mercato: Il prezzo al quale un immobile verrebbe venduto in condizioni di libera concorrenza.

Valore venale: Il prezzo che si potrebbe ottenere dalla vendita dell'immobile in tempi brevi.

Valore intrinseco: Il valore legato alle caratteristiche materiali e funzionali dell'immobile.

Valore di stima: Il valore attribuito all'immobile sulla base dei criteri adottati.

Rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree urbane) pari al 4% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al 2 semestre 2025.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Mondolfo e Fano, agenzie: Fano e Mondolfo e Loc. Marotta, osservatori del mercato immobiliare OMI e 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	120,00	0,00	177.360,00	177.360,00
B	mansarda	0,48	48,00	43.632,00	43.632,00
C	box doppio	16,00	26,50	38.250,00	38.250,00
				<b>259.242,00 €</b>	<b>259.242,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile nel suo complesso presenta condizioni manutentive scarse, con particolare riferimento alla copertura (tetto in coppi/marsigliesi ammalorati, necessità di rifacimento con pacchetto coibentato e ventilato e revisione della struttura portante), alle finiture interne (intonaci con tracce di infiltrazioni e ammaloramenti, pavimentazioni obsolete, bagno da rifare) e agli impianti (assenza di impianto di riscaldamento funzionante, impianto elettrico non adeguato alla normativa vigente).

## Consistenze commerciali

In coerenza con i criteri sopra richiamati, si assumono le seguenti consistenze commerciali:

Appartamento piano primo, superficie reale 120 m<sup>2</sup> → coefficiente 1,00 → 120,00 m<sup>2</sup> commerciali.

Sottotetto praticabile non abitabile, superficie reale 120 m<sup>2</sup> → coefficiente 0,40 (altezza non conforme e uso senza permanenza di persone) → 48,00 m<sup>2</sup> commerciali.?

Box/locale accessorio piano terra, superficie reale 25 m<sup>2</sup> → coefficiente 0,50 (pertinenza coperta) → 12,50 m<sup>2</sup> commerciali.

Corte esclusiva 35 m<sup>2</sup> → coefficiente 0,10 (area scoperta pertinenziale) → 3,50 m<sup>2</sup> commerciali.

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 12.962,10</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 13.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 233.279,90</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 5% 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:	<b>€. 11.664,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 221.615,91</b>

data 21/02/2026

il tecnico incaricato  
Davide D'ursi

