



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ILLIMITY BANK SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Ill.mo Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

Avv. Paolo Gatticchi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Andrea Lazzari

CF: LZZNDR73D13H294Y

con studio in PESARO (PU) Pesaro

telefono: 0721395849

fax: 0721395849

email: ufficio@studioinglazzari.it

PEC: andrea.lazzari3@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a MONDOLFO via Antonio Gramsci 109/1, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala unica comune, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 261 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Gramsci n. 109/1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 13/02/09. Pratica PS0027077 in atti dal 13/02/09 divisione-diversa distribuzione spazi-ristrutt. Coerenze: sub. 9 e sub. 15
classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2008.

A.1 **posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 261 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 12,50 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Gramsci snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 13/02/2009 pratica PS0027077 in atti dal 13/02/2009 Divisione-diversa distrib. spazi interni-ristrutturazione
Coerenze: sub. 12 e sub. 14

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,85 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.801,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.800,00
Data della valutazione:	30/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo contratto 4+4, stipulato il 01/04/2015, con scadenza il 31/03/2027, registrato il 24/04/2015 a Fano (PU) ai nn. 1073 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di canone annuo 4.800,00 €

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**, stipulata il 19/12/2017 a firma di Notaio Dott. Cafiero Enrico di Mondolfo (PU) ai nn. 125879/35217 di repertorio, registrata il 21/12/2017 a Pesaro ai nn. 15023/2510, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/12/2017 a firma di Notaio Dott. Cafiero Enrico di Mondolfo (PU) ai nn. 125879/53217 di repertorio, registrata il 21/12/2017 a Pesaro (PU) ai nn. 15024/2511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi

ipoteca annotata, stipulata il 01/04/2011 a firma di Notaio Dott. Cafiero Enrico di Mondolfo (PU) ai nn. 111154/25527 di repertorio, registrata il 07/04/2011 a Pesaro ai nn. 4286/876, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento in quota.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 55.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Rif. Iscrizione Ipoteca volontaria n. 1390 del 16/04/2008 di complessivi € 794.000,00 di cui € 397.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato come da atto Dott. Cafiero Enrico del 14/04/2008 rep. 103945/20262

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/02/2023 a firma di UNEP c/o Corte Appello di Lecce ai nn. 784 di repertorio, registrata il 21/04/2023 a Pesaro ai nn. 4839/3509, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare non ha vincoli e/o particolari dotazioni condominiali se non quelli sulle parti comuni stabilite dalla legge.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di VERBALE DI ASSEMBLEA (dal 19/05/2021), con atto stipulato il 19/05/2021 a firma di Notaio Dott. Enrico Cafiero di Mondolfo (PU) ai nn. 132209/40037 di repertorio, registrato il 20/05/2021 a Fano (PU) ai nn. 3477 serie 1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/12, in forza di SUCCESSIONE DEVOLUTA PER LEGGE (dal 05/01/1994 fino al 08/04/2006), registrato il 05/01/1994 a Fano (PU) ai nn. 46 vol. 342, trascritto il 09/04/1994 a Pesaro ai nn. 1984.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro il 29/08/2023 al n. 7419

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 05/01/1994 fino al 08/04/2006), registrato il 05/01/1994 a Fano (PU) ai nn. 46 vol. 342, trascritto il 09/04/1994 a Pesaro ai nn. 1984.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro il 29/08/2023 al n. 7419.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di SUCCESSIONE DEVOLUTA PER LEGGE (dal 08/04/2006 fino al 14/04/2008), registrato il 08/04/2006 a Fano (PU) ai nn. 60 vol. 476, trascritto il 16/08/2006 a Pesaro ai nn. 7308.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro il 29/08/23 al n. 7420

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/04/2008 fino al 27/06/2019), con atto stipulato il 14/04/2008 a firma di Notaio Dott. Enrico Cafiero di Mondolfo (PU) ai nn. 103943/20260 di repertorio, registrato il 15/04/2008 a Fano (PU) ai nn. 3217 serie 1t, trascritto il 16/04/2008 a Pesaro ai nn. 3249.

I dati catastali presenti nell'atto sono stati soppressi e sostituiti dagli attuali oggetto di procedura.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 27/06/2019 fino al 19/05/2021), con atto stipulato il 27/06/2019 a firma di Notaio Dott. Enrico Cafiero di Mondolfo (PU) ai nn. 128757/37341 di repertorio, registrato il 05/07/2019 a Fano (PU) ai nn. 4234 serie 1T

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **50234/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione con parziale cambio di destinazione d'uso dell'edificio , presentata il 29/10/2007 con il n. prot. 26743 di protocollo, rilasciata il 24/04/2008 con il n. 50234/2008 di protocollo, agibilità del 24/02/2012 con il n. 50234/2012 di protocollo.
Variante DIA n. 1761 del 02/10/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera commissariale n. 111 del 12/11/2005, l'immobile ricade in zona A - Centro storico e zone assimilate. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 10 NTA PRG; Piano Particolareggiato del Centro Storico (Testo coordinato ai disposti di cui al P.P. originario approvato con Decreto C.C. n. 165 del 28/10/81 ed alle successive varianti approvate con decreto C.C. n. 168 del 01/06/1987 e n. 90 del 04/10/1996

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: NTA del PRG e del PPCS)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'altezza dei vani è in realtà 2,70, la porta nel bagno è invertita e nelle finestre con soglia da terra H= 70 cm manca un parapetto complementare esterno anche leggero in acciaio per garantire l'altezza minima di legge. Mancato rispetto di alcune quote in pianta contenuto entro il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo. (normativa di riferimento: DIA in Variante n. 1761 del 24/04/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: poichè trattasi sicuramente di irregolarità geometriche o di modifiche alle finiture eseguite durante i lavori per l'attuazione del titolo abilitativo, ai sensi del comma 1 e 2 dell'art. 34 bis del TUE DPR 380/01 trattasi di tolleranze costruttive e non di violazione edilizia da segnalare, ai sensi del successivo comma 3, nella modulistica relativa a successive istanze o con apposita dich. asseverata in caso di atti di trasferimento. vanno realizzati i parapetti

complementari nelle 3 finestre con soglia ad altezza inferiore al metro.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica o asseverazione + realizzazione parapetti leggeri su n. 3 bucatore esterne: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub. 10

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: atto di compravendita e successivi atto di trasformazione società e verbale di assemblea)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONDOLFO VIA ANTONIO GRAMSCI 109/1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONDOLFO via Antonio Gramsci 109/1, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 1, scala unica comune, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 261 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Gramsci n. 109/1, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 13/02/09. Pratica PS0027077 in atti dal 13/02/09 divisione-diversa distribuzione spazi-ristrutt.

Coerenze: sub. 9 e sub. 15

classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Senigallia, Marotta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Mondolfo, San Costanzo, Senigallia e Fano con i resti della civiltà romana, il Porto Vecchio

e la Marina del Cesari, la Corte Malatestiana, il museo archeologico, la Pinacoteca, l'Eremo di Monte Giove. .

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 5 chilometri	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 6 chilometri	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità residenziale oggetto di perizia è una porzione di un fabbricato isolato ubicato in pieno centro abitato del paese Mondolfo, in via Antonio Gramsci al civico n. 109/1, proprio di fronte alla locale caserma dei Carabinieri. Mondolfo è un comune di circa quindicimila abitanti situato nella provincia di Pesaro Urbino a circa 6-7 chilometri dal litorale marino in corrispondenza della città di Marotta. Il paese è catalogato come uno dei borghi più belli d'Italia ed è uno dei primi centri abitati facenti parte della valle del Cesano che prende il nome dal fiume che sfocia tra le città balneari di Senigallia e Marotta; risalendo il fiume si incontrano i nuclei abitati di Castelvechio, Monte Porzio, San Filippo sul Cesano, San Michele al Fiume, San Lorenzo in Campo e Pergola, nel pieno entroterra Marchigiano, ben collegati dall'arteria stradale provinciale il cui raccordo dista poco più di un chilometro dal sito oggetto di perizia. Da tale raccordo si raggiunge l'autostrada A14 con estrema facilità in corrispondenza del casello di Marotta-Mondolfo, che dista ulteriori 2,5 chilometri circa, o la stazione ferroviaria di Marotta, che risale al 1884 ed è ubicata nel pieno centro abitato, poco più distante a circa 4 chilometri sempre dal raccordo di cui sopra. A circa 6 chilometri dall'unità in esame si raggiunge il litorale marino in corrispondenza del centro balneare di Marotta e, a mezzo dell'arteria stradale, Strada Statale Adriatica 16, si raggiunge con l'auto in una manciata di minuti la città di Fano (PU) a Nord e quella di Senigallia (AN) a Sud.

Il fabbricato che comprende l'unità in oggetto ha sedime in una posizione privilegiata all'interno del paese essendo in pieno centro a circa 50 metri dalla Chiesa di San Sebastiano e di fronte alla locale caserma dei Carabinieri; risulta all'interno di un'area classificata come centro storico nel PRG vigente (trattasi nello specifico del Nucleo di San Sebastiano) e a ridosso di n. 2 vie principali del paese. Trattasi di un fabbricato isolato risalente ai primi anni del secolo precedente con struttura portante verticale in muratura, restaurato completamente nel 2008. Si sviluppa su n. 3 livelli utili, di cui n. 2 fuori terra ed uno interrato, oltre ad un sottotetto accessorio e non praticabile. Il corpo di fabbrica occupa in pianta una forma semplice e regolare con sedime rettangolare di lati m. 10.30 x 8.30 ca. per la porzione fuori terra e con sedime m. 10.30 x 12.45 ca. per quella interrata.

Il piano interrato e quello terra ospitano ciascuno una unità a destinazione uffici con scoperto pertinenziale; il piano primo comprende n. 2 unità ad uso residenziale uguali e simmetriche con asse di simmetria parallelo al lato corto. Le due unità residenziali condividono al piano un androne esterno (ma coperto) antistante l'ingresso raggiungibile mediante una scala esterna con struttura leggera in metallo e vetro posizionata sulla facciata Nord-Ovest; tali unità hanno un accesso comune anche dalla strada con cancello pedonale, antistante un piccolo scoperto comune al piano terra che precede la scala di cui sopra, su via Antonio Gramsci distinto al civico 109.

L'unità ad uso uffici al piano terra ha un accesso indipendente con cancello pedonale sempre su via A. Gramsci ma distinto al civico 111, in adiacenza a tale accesso sulla recinzione che divide la proprietà privata da quella pubblica vi è anche un accesso carrabile ad uso esclusivo dell'unità al piano terra il cui ingresso si trova sulla facciata opposta rispetto quello delle unità al piano superiore - esposta a Sud Est - previo ampio scoperto pertinenziale ed esclusivo, interamente pavimentato.

L'unità al piano interrato, accessibile dall'esterno a mezzo di rampa carrabile adiacente allo scoperto al PT, ha ingresso su una terza facciata - quella esposta a Nord Est - e cancello sulla recinzione posizionato su viale Vittorio Veneto in corrispondenza del civico 82; lo scoperto a tale livello, compresa la rampa esterna, è pertinenziale a quest'ultima unità.

Il fabbricato, di struttura portante in elevazione interamente in muratura a due o più teste, risulta dotato sulle facciate esterne perimetrali di isolamento termico del tipo "a cappotto" posto in opera durante la manutenzione straordinaria del 2008 al fine di migliorare l'efficienza energetica, per uno spessore complessivo del paramento minimo rilevato al piano primo pari a cm. 40 e al piano terra a cm. 50; i solai di interpiano risultano in latero cemento e la copertura, del tipo a padiglione, con struttura portante in legno massello (in parte originaria ed in parte restaurata) con travi principali, morali e tavelle in laterizio e sovrastante pacchetto isolante ed impermeabilizzate protetto da manto in coppi o tegole similari. Completa la copertura un canale di gronda in rame perimetrale a vista. Lo sporto di gronda, minimale, è in legno impreziosito con mensole a vista con terminale sagomato.

Le facciate sono prive di aggetti ai piani se si esclude il ballatoio, realizzato con soletta a sbalzo in cemento armato, facente parte del pianerottolo d'arrivo della scala in acciaio esterna che conduce al P1; risultano interamente tinteggiate con unico colore bianco (o simile). Ad impreziosire l'estetica delle facciate si rilevano le cornici in rilievo sagomate dei marcapiani dei n. 3 orizzontamenti (terra, primo e sottotetto) e nella parte superiore delle bucatore degli infissi ai piani fuori terra. Tali bucatore sono esteticamente arricchite da una doppia soglia in pietra con bordo sagomato. Completa la facciata la presenza di pluviali a vista in rame e di corpi luce scatolari a parete limitatamente ai due livelli fuori terra. Gli infissi all'interno delle bucatore sono in PVC dotati di vetrocamera e taglio termico ma sprovvisti di elemento oscurante esterno (avvolgibile, persiane, ecc.).

La maggiore superficie in pianta al piano interrato ha una copertura piana a lastrico, pavimentata con elementi in gres porcellanato o simile, che corrisponde allo scoperto al piano terra sulla facciata Sud Est proprio antistante all'ingresso dell'unità allo stesso livello e di proprietà esclusiva di quest'ultima; ove necessario, questo scoperto è perimetrato da parapetto a struttura leggera acciaio-vetro. La pavimentazione della restante porzione di scoperto sul suolo esclusivo sempre dell'unità al PT è costituita da cubetti in porfido.

Per quanto riguarda la finitura dello scoperto al piano interrato essa risulta a battuto di cemento del tipo industriale.

Il fabbricato è interamente delimitato sul confine a mezzo di una recinzione metallica di tipo leggero e disegno semplice sovrastante un muretto in c.a., di modesta altezza e dotato di soglia in marmo a

protezione; in corrispondenza del cancello pedonale delle due unità residenziali ai P1 tale recinzione ha una rientranza per fare spazio a n. 3 posti auto (stalli) adiacenti che si immettono direttamente su via A. Gramsci. Si rileva che proprio in mezzzeria di tali posti auto, ha sedime sul marciapiede pubblico un albero di medio-alto fusto (diametro tronco a m. 1 da terra cm. 50-55 circa) che di fatto ostacola (se non addirittura impedisce) l'accesso con un autoveicolo nello stallo centrale (che pertanto si consiglia di abbinare nella vendita ad uno dei due laterali).

Dall'altro lato, in aderenza a viale Vittorio Veneto, la recinzione subisce un arretramento, in questo caso per dare spazio a parcheggi (stalli) pubblici sempre a raso, che valorizzano l'area di sedime.

L'unità oggetto di perizia è una delle due residenziali al piano primo e nello specifico quella che occupa la metà di Sx rispetto l'atrio comune antistante i portoni di accesso; quella cioè con affaccio principale verso viale Vittorio Veneto e con esposizione Sud Est - Nord Est in base alle bucaure presenti solo su due delle quattro facciate perimetrali. Trattasi dell'unità distinta al civico 109/1 su via A. Gramsci. E' composta da un ingresso-cucina-soggiorno, una camera ed un bagno; le tramezzature interne sono del tipo leggero in muratura con laterizio forato o in cartongesso. L'altezza utile interna è pari a m. 2,70. Nel merito delle finiture tutte le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati. La pavimentazione è la stessa su tutti i vani ed è composta da elementi in ceramica monocottura gres o similare di formato rettangolare 30 x 60 cm con zoccolino battiscopa perimetrale abbinato; nel bagno il battiscopa è sostituito da un rivestimento fino a cm. 150 da pavimento in ceramica monocottura sempre con elementi di medio formato sempre abbinato alla pavimentazione ma con due tonalità ben distinte (in corrispondenza della doccia il rivestimento sale fino a circa cm. 200). Le 2 porte interne sono del tipo a scomparsa (scrigno) in legno tamburato e laccato con tinte bianca. Gli infissi esterni in PVC con vetrocamera sono anch'essi di colore bianco o similare. Il portone di accesso è del tipo blindato con pannellatura in tinta con gli infissi. le soglie interne delle finestre sono in pietra di spessore cm. 4 e poste ad un'altezza da terra di circa cm. 70 eccetto quella del bagno a circa cm. 140 sempre da terra. Il bagno è dotato di sanitari in ceramica (tazza WC, bidet, lavandino e piatto doccia 80x80) con rubinetteria ed accessori cromati di tipo standard.

Nel merito degli impianti risultano presenti quelli strettamente civili (elettrico, idraulico di adduzione e scarico, termico), che risultano funzionanti ed autonomi con relativi contatori posti su vani prefabbricati sul lato esterno della recinzione del fabbricato, più a valle sempre su via A. Gramsci. Il riscaldamento è del tipo tradizionale a mezzo di elementi tubolari radianti a parete in acciaio alimentati da caldaia a gas metano (marca Chaffoteaux mod. Pigma Green 25, matr. 3650138PL080170000291, anno 2009, pot nom. 25 kW del tipo a condensazione), posizionata in una parete del piano sottotetto accessorio, che è utilizzata anche per produrre ACS. L'impianto elettrico risulta nella norma, per quanto ispezionabile, e dotato di frutti e placche di media qualità; l'unità risulta dotata di citofono posizionato sulla parete vicino al portone.

In generale la qualità delle finiture e degli impianti è di livello medio con uno stato di manutenzione degli stessi soddisfacente per quanto mi è stato possibile constatare durante il breve sopralluogo.

In ultimo, per quanto riguarda il piano sottotetto accessorio, di altezza variabile da un massimo di circa m. 1,80 ad un minimo di circa m. 0,25, esso risulta privo di finiture con elementi in legno a vista in copertura e massetto in cemento a pavimento; risulta accessibile solamente da una botola sul soffitto dell'atrio esterno comune a mezzo di scala retrattile in alluminio ed è pertanto da considerarsi di proprietà comune all'altrui unità residenziale. E' utilizzato come sbroglio e dispensa oltre che come vano caldaia da entrambe le unità.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	40,00	x	100 %	=	40,00

Totale:	40,00	40,00
----------------	--------------	--------------

ACCESSORI:**posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 261 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 12,50 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Gramsci snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 13/02/2009 pratica PS0027077 in atti dal 13/02/2009 Divisione-diversa distrib. spazi interni-ristrutturazione
Coerenze: sub. 12 e sub. 14

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto in adiacenza a via A. Gramsci	11,00	x	35 %	=	3,85
Totale:	11,00				3,85

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: 18/09/2024

Fonte di informazione: Roscetti studio immobiliare

Descrizione: Appartamento ristrutturato di 67 mq in piccola palazzina plurifamigliare in centro storico a Mondolfo. al Piano primo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, dis., camera matrimoniale, camera singola, bagno. buone finiture

Indirizzo: via G. Marconi, Mondolfo

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.417,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/09/2024

Fonte di informazione: Immobiliare Pierini

Descrizione: Piccolo appartamento al Piano terra nella zona centrale di Mondolfo, completamente ristrutturato, composto da 3 locali, balcone e bagno.

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/09/2024

Fonte di informazione: Darvita Immobiliare di Monia Gobbi

Descrizione: Appartamento di 75 mq completamente ristrutturato con giardino di 118 mq

Indirizzo: via Luigi Meroni, Mondolfo

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 134.000,00 pari a 1.540,23 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAIP 2023

Domanda: Appartamento ristrutturato (2008) in centro

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: si ritiene come minimo sensata una riduzione dei valori del 10% vista la vetustà dell'intervento di restauro

OMI anno 2023 - semestre 2

Domanda: zona centrale Mondolfo - Abitazione civile

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.400,00

BORSINO IMMOBILIARE

Domanda: Appartamento in centro a Mondolfo al piano primo senza ascensore

Valore minimo: 1.175,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	40,00	x	1.500,00	=	60.000,00
Valore superficie accessori:	3,85	x	1.500,00	=	5.775,00
					65.775,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 65.775,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 65.775,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è operato attraverso il modello di stima monoparametrico utilizzando il metodo di "confronto di mercato" e tenuto conto l'andamento attuale altalenante del mercato. Considerando la vendita dell'immobile in regime di libero mercato, considerando tutto quanto può influire sul giudizio di stima in relazione alla destinazione d'uso legittimata, alle caratteristiche costruttive ed architettoniche del fabbricato, alle finiture dell'unità abitativa, alla esigua consistenza, alla ubicazione del sito, e tenuto presente lo stato di manutenzione e vetustà dell'unità staggita nonché i prezzi attuali in materia di costruzione degli immobili e quelli di mercato di beni simili derivanti dalle fonti di informazione di seguito esplicitate, si è arrivati alla determinazione del più verosimile prezzo di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Comune di Mondolfo (PU), agenzie: locali e di settore, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti internet dedicati ed informazioni mirate a specialisti nel settore

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	40,00	3,85	65.775,00	65.775,00
				65.775,00 €	65.775,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è divisibile. La pertinenza potrebbe essere non annessa all'unità principale ma in tal caso quest'ultima ridurrebbe il valore stimato con la presente e non risulterebbe conveniente per la procedura.

Ai sensi dell'art. 10 comma 8-bis del DPR 633/1972 la vendita immobiliare è esente dall'imposta IVA.

Il posto auto inserito all'interno di tale lotto è quello distinto in catasto al sub. 11 diversamente da quanto indicato nella costituzione dei lotti riportato nel frazionamento di mutuo in quanto quello distinto al sub. 12 in realtà non è appetibile per la presenza proprio davanti ad esso di un albero di medio-alto fusto su proprietà pubblica.

Tale sub. 12 verrà trattato separatamente e sarà molto più valorizzato se annesso ad uno dei due posti auto adiacenti (sub. 11 o sub. 13).

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€. 1.973,25
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.801,75

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 8% 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:	€. 4.944,14
---	--------------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 57,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a MONDOLFO via Antonio Gramsci 109/2, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 2, scala unica comune, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 261 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Gramsci n. 109/2, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 13/02/2009 pratica PS0027077 in atti dal 13/02/09 Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione
Coerenze: sub. 10 e sub. 15
classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2008.

A.1 **posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 261 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 12,50 Euro, indirizzo catastale: via A. Gramsci snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 13/02/09 pratica n. PS0027077 in atti dal 13/02/09 Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione
Coerenze: sub. 12, 14 e 15

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,85 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.390,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.900,00
Data della valutazione:	30/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Durante il sopralluogo congiunto con il Custode, che era in possesso delle chiavi, si è constatato che l'immobile risulta disabitato. Si presenta sporco con avanzi di cibo, bevande ed immondizia varia sparsa ovunque, con suppellettili ed arredo minimale e deteriorato come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

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**, stipulata il 19/12/2017 a firma di Notaio Dott. Cafiero Enrico di Mondolfo (PU) ai nn. 125879/35217 di repertorio, registrata il 21/12/2017 a Pesaro ai nn. 15023/2510, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/12/2017 a firma di Notaio Dott. Cafiero Enrico di Mondolfo (PU) ai nn. 125879/53217 di repertorio, registrata il 21/12/2017 a Pesaro (PU) ai nn. 15024/2511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi

ipoteca annotata, stipulata il 01/04/2011 a firma di Notaio Dott. Cafiero Enrico di Mondolfo (PU) ai nn. 111154/25527 di repertorio, registrata il 07/04/2011 a Pesaro ai nn. 4286/876, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento in quota.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 55.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Rif. Iscrizione Ipoteca volontaria n. 1390 del 16/04/2008 di complessivi € 794.000,00 di cui € 397.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato come da atto Dott. Cafiero Enrico del 14/04/2008 rep. 103945/20262

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/02/2023 a firma di UNEP c/o Corte Appello di Lecce ai nn. 784 di repertorio, registrata il 21/04/2023 a Pesaro ai nn. 4839/3509, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare non ha vincoli e/o particolari dotazioni condominiali se non quelli sulle parti comuni stabilite dalla legge.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di VERBALE DI ASSEMBLEA (dal 19/05/2021), con atto stipulato il 19/05/2021 a firma di Notaio Dott. Enrico Cafiero di Mondolfo (PU) ai nn. 132209/40037 di repertorio, registrato il 20/05/2021 a Fano (PU) ai nn. 3477 serie 1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/12, in forza di SUCCESSIONE DEVOLUTA PER LEGGE (dal 05/01/1994 fino al 08/04/2006), registrato il 05/01/1994 a Fano (PU) ai nn. 46 vol. 342, trascritto il 09/04/1994 a Pesaro ai nn. 1984.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro il 29/08/2023 al n. 7419

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 05/01/1994 fino al 08/04/2006), registrato il 05/01/1994 a Fano (PU) ai nn. 46 vol. 342, trascritto il 09/04/1994 a Pesaro ai nn. 1984.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro il 29/08/2023 al n. 7419.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di SUCCESSIONE DEVOLUTA PER LEGGE (dal 08/04/2006 fino al 14/04/2008), registrato il 08/04/2006 a Fano (PU) ai nn. 60 vol. 476, trascritto il 16/08/2006 a Pesaro ai nn. 7308.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro il 29/08/23 al n. 7420

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/04/2008 fino al 27/06/2019), con atto stipulato il 14/04/2008 a firma di Notaio Dott. Enrico Cafiero di Mondolfo (PU) ai nn. 103943/20260 di repertorio, registrato il 15/04/2008 a Fano (PU) ai nn. 3217 serie 1t, trascritto il 16/04/2008 a Pesaro ai nn. 3249.

I dati catastali presenti nell'atto sono stati soppressi e sostituiti dagli attuali oggetto di procedura.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 27/06/2019 fino al 19/05/2021), con atto stipulato il 27/06/2019 a firma di Notaio Dott. Enrico Cafiero di Mondolfo (PU) ai nn. 128757/37341 di repertorio, registrato il 05/07/2019 a Fano (PU) ai nn. 4234 serie 1T

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **50234/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione con parziale cambio di destinazione d'uso dell'edificio , presentata il 29/10/2007 con il n. prot. 26743 di protocollo, rilasciata il 24/04/2008 con il n. 50234/2008 di protocollo, agibilità del 24/02/2012 con il n. 50234/2012 di protocollo.
Variante DIA n. 1761 del 02/10/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera commissariale n. 111 del 12/11/2005, l'immobile ricade in zona A - Centro storico e zone assimilate. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 10 NTA PRG; Piano Particolareggiato del Centro Storico (Testo coordinato ai disposti di cui al P.P. originario approvato con Decreto C.C. n. 165 del 28/10/81 ed alle successive varianti approvate con decreto C.C. n. 168 del 01/06/1987 e n. 90 del 04/10/1996

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: NTA del PRG e del PPCS)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'altezza dei vani è in realtà 2,70, la porta nel bagno è invertita e nelle finestre con soglia da terra H= 70 cm manca un parapetto complementare esterno anche leggero in acciaio per garantire l'altezza minima di legge. Mancato rispetto di alcune quote in pianta contenuto entro il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo. (normativa di riferimento: DIA in Variante n. 1761 del 24/04/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: poichè trattasi sicuramente di irregolarità geometriche o di modifiche alle finiture eseguite durante i lavori per l'attuazione del titolo abilitativo, ai sensi del comma 1 e 2 dell'art. 34 bis del TUE DPR 380/01 trattasi di tolleranze costruttive e non di violazione edilizia da segnalare, ai sensi del successivo comma 3, nella modulistica relativa a successive istanze o con apposita dich. asseverata in caso di atti di trasferimento. Vanno realizzati i parapetti

complementari nelle 3 finestre con soglia ad altezza inferiore al metro.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica o asseverazione + realizzazione parapetti leggeri su n. 3 bucatore esterne: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub. 9

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: atto di compravendita e successivi atto di trasformazione società e verbale di assemblea)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli impianti sono in pessimo stato e non funzionanti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rivisitazione degli impianti e ripresentazione di regolare certificati di conformità a firma di professionisti abilitati

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

Costi di regolarizzazione:

- : €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub. 9

BENI IN MONDOLFO VIA ANTONIO GRAMSCI 109/2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONDOLFO via Antonio Gramsci 109/2, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 2, scala unica comune, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 261 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Gramsci n. 109/2, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 13/02/2009 pratica PS0027077 in atti dal 13/02/09 Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione
Coerenze: sub. 10 e sub. 15
classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Senigallia, Marotta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Mondolfo, San Costanzo, Senigallia e Fano con i resti della civiltà romana, il Porto Vecchio e la Marina del Cesari, la Corte Malatestiana, il museo archeologico, la Pinacoteca, l'Eremo di Monte Giove. .

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante circa 50 metri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 5 chilometri	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 6 chilometri	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità residenziale oggetto di perizia è una porzione di un fabbricato isolato ubicato in pieno centro abitato del paese Mondolfo, in via Antonio Gramsci al civico n. 109/1, proprio di fronte alla locale caserma dei Carabinieri. Mondolfo è un comune di circa quindicimila abitanti situato nella provincia di Pesaro Urbino a circa 6-7 chilometri dal litorale marino in corrispondenza della città di Marotta. Il paese è catalogato come uno dei borghi più belli d'Italia ed è uno dei primi centri abitati facenti parte della valle del Cesano che prende il nome dal fiume che sfocia tra le città balneari di Senigallia e Marotta; risalendo il fiume si incontrano i nuclei abitati di Castelvecchio, Monte Porzio, San Filippo

sul Cesano, San Michele al Fiume, San Lorenzo in Campo e Pergola, nel pieno entroterra Marchigiano, ben collegati dall'arteria stradale provinciale il cui raccordo dista poco più di un chilometro dal sito oggetto di perizia. Da tale raccordo si raggiunge l'autostrada A14 con estrema facilità in corrispondenza del casello di Marotta-Mondolfo, che dista ulteriori 2,5 chilometri circa, o la stazione ferroviaria di Marotta, che risale al 1884 ed è ubicata nel pieno centro abitato, poco più distante a circa 4 chilometri sempre dal raccordo di cui sopra. A circa 6 chilometri dall'unità in esame si raggiunge il litorale marino in corrispondenza del centro balneare di Marotta e, a mezzo dell'arteria stradale, Strada Statale Adriatica 16, si raggiunge con l'auto in una manciata di minuti la città di Fano (PU) a Nord e quella di Senigallia (AN) a Sud.

Il fabbricato che comprende l'unità in oggetto ha sedime in una posizione privilegiata all'interno del paese essendo in pieno centro a circa 50 metri dalla Chiesa di San Sebastiano e di fronte alla locale caserma dei Carabinieri; risulta all'interno di un'area classificata come centro storico nel PRG vigente (trattasi nello specifico del Nucleo di San Sebastiano) e a ridosso di n. 2 vie principali del paese. Trattasi di un fabbricato isolato risalente ai primi anni del secolo precedente con struttura portante verticale in muratura, restaurato completamente nel 2008. Si sviluppa su n. 3 livelli utili, di cui n. 2 fuori terra ed uno interrato, oltre ad un sottotetto accessorio e non praticabile. Il corpo di fabbrica occupa in pianta una forma semplice e regolare con sedime rettangolare di lati m. 10.30 x 8.30 ca. per la porzione fuori terra e con sedime m. 10.30 x 12.45 ca. per quella interrata.

Il piano interrato e quello terra ospitano ciascuno una unità a destinazione uffici con scoperto pertinenziale; il piano primo comprende n. 2 unità ad uso residenziale uguali e simmetriche con asse di simmetria parallelo al lato corto. Le due unità residenziali condividono al piano un androne esterno (ma coperto) antistante l'ingresso raggiungibile mediante una scala esterna con struttura leggera in metallo e vetro posizionata sulla facciata Nord-Ovest; tali unità hanno un accesso comune anche dalla strada con cancello pedonale, antistante un piccolo scoperto comune al piano terra che precede la scala di cui sopra, su via Antonio Gramsci distinto al civico 109.

L'unità ad uso uffici al piano terra ha un accesso indipendente con cancello pedonale sempre su via A. Gramsci ma distinto al civico 111, in adiacenza a tale accesso sulla recinzione che divide la proprietà privata da quella pubblica vi è anche un accesso carrabile ad uso esclusivo dell'unità al piano terra il cui ingresso si trova sulla facciata opposta rispetto quello delle unità al piano superiore - esposta a Sud Est - previo ampio scoperto pertinenziale ed esclusivo, interamente pavimentato.

L'unità al piano interrato, accessibile dall'esterno a mezzo di rampa carrabile adiacente allo scoperto al PT, ha ingresso su una terza facciata - quella esposta a Nord Est - e cancello sulla recinzione posizionato su viale Vittorio Veneto in corrispondenza del civico 82; lo scoperto a tale livello, compresa la rampa esterna, è pertinenziale a quest'ultima unità.

Il fabbricato, di struttura portante in elevazione interamente in muratura a due o più teste, risulta dotato sulle facciate esterne perimetrali di isolamento termico del tipo "a cappotto" posto in opera durante la manutenzione straordinaria del 2008 al fine di migliorare l'efficienza energetica, per uno spessore complessivo del paramento minimo rilevato al piano primo pari a cm. 40 e al piano terra a cm. 50; i solai di interpiano risultano in latero cemento e la copertura, del tipo a padiglione, con struttura portante in legno massello (in parte originaria ed in parte restaurata) con travi principali, morali e tavelle in laterizio e sovrastante pacchetto isolante ed impermeabilizzate protetto da manto in coppi o tegole similari. Completa la copertura un canale di gronda in rame perimetrale a vista. Lo sporto di gronda, minimale, è in legno impregiato con mensole a vista con terminale sagomato.

Le facciate sono prive di aggetti ai piani se si esclude il ballatoio, realizzato con soletta a sbalzo in cemento armato, facente parte del pianerottolo d'arrivo della scala in acciaio esterna che conduce al P1; risultano interamente tinteggiate con unico colore bianco (o simile). Ad impreziosire l'estetica delle facciate si rilevano le cornici in rilievo sagomato dei marcapiani dei n. 3 orizzontamenti (terra, primo e sottotetto) e nella parte superiore delle bucatore degli infissi ai piani fuori terra. Tali bucatore sono esteticamente arricchite da una doppia soglia in pietra con bordo sagomato. Completa la facciata la presenza di pluviali a vista in rame e di corpi luce scatolari a parete limitatamente ai due livelli fuori terra. Gli infissi all'interno delle bucatore sono in PVC dotati di vetrocamera e taglio termico ma sprovvisti di elemento oscurante esterno (avvolgibile, persiane, ecc.).

La maggiore superficie in pianta al piano interrato ha una copertura piana a lastrico, pavimentata con

elementi in gres porcellanato o similare, che corrisponde allo scoperto al piano terra sulla facciata Sud Est proprio antistante all'ingresso dell'unità allo stesso livello e di proprietà esclusiva di quest'ultima; ove necessario, questo scoperto è perimetrato da parapetto a struttura leggera acciaio-vetro. La pavimentazione della restante porzione di scoperto sul suolo esclusivo sempre dell'unità al PT è costituita da cubetti in porfido.

Per quanto riguarda la finitura dello scoperto al piano interrato essa risulta a battuto di cemento del tipo industriale.

Il fabbricato è interamente delimitato sul confine a mezzo di una recinzione metallica di tipo leggero e disegno semplice sovrastante un muretto in c.a., di modesta altezza e dotato di soglia in marmo a protezione; in corrispondenza del cancello pedonale delle due unità residenziali ai P1 tale recinzione ha una rientranza per fare spazio a n. 3 posti auto (stalli) adiacenti che si immettono direttamente su via A. Gramsci. Si rileva che proprio in mezzeria di tali posti auto, ha sedime sul marciapiede pubblico un albero di medio-alto fusto (diametro tronco a m. 1 da terra cm. 50-55 circa) che di fatto ostacola (se non addirittura impedisce) l'accesso con un autoveicolo nello stallone centrale (che pertanto si consiglia di abbinare nella vendita ad uno dei due laterali).

Dall'altro lato, in aderenza a viale Vittorio Veneto, la recinzione subisce un arretramento, in questo caso per dare spazio a parcheggi (stalli) pubblici sempre a raso, che valorizzano l'area di sedime.

L'unità oggetto di perizia è una delle due residenziali al piano primo e nello specifico quella che occupa la metà di Dx rispetto l'atrio comune antistante i portoni di accesso; quella cioè con affaccio principale verso via Antonio Gramsci e con esposizione Sud Est - Sud Ovest in base alle bucatore presenti solo su due delle quattro facciate perimetrali. Trattasi dell'unità distinta al civico 109/2 di via A. Gramsci. E' composta da un ingresso-cucina-soggiorno, una camera ed un bagno; le tramezzature interne sono del tipo leggero in muratura con laterizio forato o in cartongesso. L'altezza utile interna è pari a m. 2,70. Nel merito delle finiture tutte le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati. La pavimentazione è la stessa su tutti i vani ed è composta da elementi in ceramica monocottura gres o similare di formato rettangolare 30 x 60 cm con zoccolino battiscopa perimetrale abbinato; nel bagno il battiscopa è sostituito da un rivestimento fino a cm. 150 da pavimento in ceramica monocottura sempre con elementi di medio formato sempre abbinato alla pavimentazione ma con due tonalità ben distinte (in corrispondenza della doccia il rivestimento sale fino a circa cm. 200). Le 2 porte interne sono del tipo a scomparsa (scrigno) in legno tamburato e laccato con tinte bianche. Gli infissi esterni in PVC con vetrocamera sono anch'essi di colore bianco o similare. Il portone di accesso è del tipo blindato con pannellatura in tinta con gli infissi. Le soglie interne delle finestre sono in pietra di spessore cm. 4 e poste ad un'altezza da terra di circa cm. 70 eccetto quella del bagno a circa cm. 140 sempre da terra. Il bagno è dotato di sanitari in ceramica (tazza WC, bidet, lavandino e piatto doccia 80x80) con rubinetteria ed accessori cromati di tipo standard.

Nel merito degli impianti risultano presenti quelli strettamente civili (elettrico, idraulico di adduzione e scarico, termico) ma, pur essendo autonomi con relativi contatori posti su vani prefabbricati sul lato esterno della recinzione del fabbricato più a valle sempre su via A. Gramsci, gli stessi non risultano funzionanti e sono in uno stato manutentivo mediocre per quanto risulta visibile. Il riscaldamento è del tipo tradizionale a mezzo di elementi tubolari radianti a parete in acciaio alimentati da caldaia a gas metano posizionata in una parete del piano sottotetto accessorio, che è utilizzata anche per produrre ACS. L'impianto elettrico risulta non a norma, per la presenza di cavi scoperti in presenza di uno o più punti prese/luce, e dotato di frutti e placche di media qualità; l'unità risulta dotata di citofono posizionato sulla parete vicino al portone.

In generale la qualità delle finiture e degli impianti è di livello medio; lo stato di manutenzione delle finiture, al netto della sporcizia e disordine generalizzato (vedasi dc. fotografica) risulta comunque soddisfacente per quanto mi è stato possibile constatare durante il breve sopralluogo.

In ultimo, per quanto riguarda il piano sottotetto accessorio, di altezza variabile da un massimo di circa m. 1,80 ad un minimo di circa m. 0,25, esso risulta privo di finiture con elementi in legno a vista in copertura e massetto in cemento a pavimento; risulta accessibile solamente da una botola sul soffitto dell'atrio esterno comune a mezzo di scala retrattile in alluminio ed è pertanto da considerarsi di proprietà comune all'altrui unità residenziale. E' utilizzato come sbroglio e dispensa oltre che come vano caldaia da entrambe le unità.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

ACCESSORI:

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 261 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 12,50 Euro, indirizzo catastale: via A. Gramsci snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 13/02/09 pratica n. PS0027077 in atti dal 13/02/09 Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione Coerenze: sub. 12, 14 e 15

descrizione	consistenza		indice		commerciale
stallo in adiacenza a via A. Gramsci	11,00	x	35 %	=	3,85
Totale:	11,00				3,85

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: 18/09/2024

Fonte di informazione: Roscetti studio immobiliare

Descrizione: Appartamento ristrutturato di 67 mq in piccola palazzina plurifamigliare in centro storico a Mondolfo. al Piano primo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, dis., camera matrimoniale, camera singola, bagno. buone finiture

Indirizzo: via G. Marconi, Mondolfo

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.417,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/09/2024

Fonte di informazione: Immobiliare Pierini

Descrizione: Piccolo appartamento al Piano terra nella zona centrale di Mondolfo, completamente ristrutturato, composto da 3 locali, balcone e bagno.

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/09/2024

Fonte di informazione: Darvita Immobiliare di Monia Gobbi

Descrizione: Appartamento di 75 mq completamente ristrutturato con giardino di 118 mq

Indirizzo: via Luigi Meroni, Mondolfo

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 134.000,00 pari a 1.540,23 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAIP 2023

Domanda: Appartamento ristrutturato (2008) in centro

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: si ritiene come minimo sensata una riduzione dei valori del 10% vista la vetustà dell'intervento di restauro

OMI anno 2023 - semestre 2

Domanda: zona centrale Mondolfo - Abitazione civile

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.400,00

BORSINO IMMOBILIARE

Domanda: Appartamento in centro a Mondolfo al piano primo senza ascensore

Valore minimo: 1.175,00

Valore massimo: 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	40,00	x	1.400,00	=	56.000,00
Valore superficie accessori:	3,85	x	1.400,00	=	5.390,00
					61.390,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.390,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.390,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è operato attraverso il modello di stima monoparametrico utilizzando il metodo di "confronto di mercato" e tenuto conto l'andamento attuale altalenante del mercato. Considerando la vendita

dell'immobile in regime di libero mercato, considerando tutto quanto può influire sul giudizio di stima in relazione alla destinazione d'uso legittimata, alle caratteristiche costruttive ed architettoniche del fabbricato, alle finiture dell'unità abitativa, alla esigua consistenza, alla ubicazione del sito, e tenuto presente lo stato di manutenzione e vetustà dell'unità staggiata nonché i prezzi attuali in materia di costruzione degli immobili e quelli di mercato di beni similari derivanti dalle fonti di informazione di seguito esplicitate, si è arrivati alla determinazione del più verosimile prezzo di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Comune di Mondolfo (PU), agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet dedicati ed informazioni mirate a specialisti nel settore

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	40,00	3,85	61.390,00	61.390,00
				61.390,00 €	61.390,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è divisibile. La pertinenza potrebbe essere non annessa all'unità principale ma in tal caso quest'ultima ridurrebbe il valore stimato con la presente e non risulterebbe conveniente per la procedura.

Ai sensi dell'art. 10 comma 8-bis del DPR 633/1972 la vendita immobiliare è esente dall'imposta IVA.

Il posto auto inserito all'interno di tale lotto è quello distinto in catasto al sub. 13 come indicato nella costituzione dei lotti riportato nel frazionamento di mutuo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.390,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **8%** 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 **€. 4.511,20**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **51.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a MONDOLFO via Antonio Gramsci snc, della superficie commerciale di **3,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 261 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 12,50 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Gramsci snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 13/02/2009 Pratica n. PS0027077 in atti dal 13/02/09 Divisione-Distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione
Coerenze: sub. 11, 13 e 14
classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione

Immobile ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.950,00
Valore di vendita giudiziarria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.700,00
Data della valutazione:	30/09/2024

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**, stipulata il 19/12/2017 a firma di Notaio Dott. Cafiero Enrico di Mondolfo (PU) ai nn. 125879/35217 di repertorio, registrata il 21/12/2017 a Pesaro ai nn. 15023/2510, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/12/2017 a firma di Notaio Dott. Cafiero Enrico di Mondolfo (PU) ai nn. 125879/53217 di repertorio, registrata il 21/12/2017 a Pesaro (PU) ai nn. 15024/2511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi

ipoteca annotata, stipulata il 01/04/2011 a firma di Notaio Dott. Cafiero Enrico di Mondolfo (PU) ai nn. 111154/25527 di repertorio, registrata il 07/04/2011 a Pesaro ai nn. 4286/876, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento in quota.

Importo ipoteca: € 110.000,00.

Importo capitale: € 55.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a gli importi di ipoteca e capitale si riferiscono a quelli dell'unità negoziale 2 che comprende anche l'u.i. identificata al subalterno 10.

Rif. Iscrizione Ipoteca volontaria n. 1390 del 16/04/2008 di complessivi € 794.000,00 di cui € 397.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato come da atto Dott. Cafiero Enrico del 14/04/2008 rep. 103945/20262

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/02/2023 a firma di UNEP c/o Corte Appello di Lecce ai nn. 784 di repertorio, registrata il 21/04/2023 a Pesaro ai nn. 4839/3509, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di VERBALE DI ASSEMBLEA (dal 19/05/2021), con atto stipulato il 19/05/2021 a firma di Notaio Dott. Enrico Cafiero di Mondolfo (PU) ai nn. 132209/40037 di repertorio, registrato il 20/05/2021 a Fano (PU) ai nn. 3477 serie 1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/12, in forza di SUCCESSIONE DEVOLUTA PER LEGGE (dal 05/01/1994 fino al 08/04/2006), registrato il 05/01/1994 a Fano (PU) ai nn. 46 vol. 342, trascritto il 09/04/1994 a Pesaro ai nn. 1984.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro il 29/08/2023 al n. 7419

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 05/01/1994 fino al 08/04/2006), registrato il 05/01/1994 a Fano (PU) ai nn. 46 vol. 342, trascritto il 09/04/1994 a Pesaro ai nn. 1984.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro il 29/08/2023 al n. 7419.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di SUCCESSIONE DEVOLUTA PER LEGGE (dal 08/04/2006 fino al 14/04/2008), registrato il 08/04/2006 a Fano (PU) ai nn. 60 vol. 476, trascritto il 16/08/2006 a Pesaro ai nn. 7308.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro il 29/08/23 al n. 7420

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/04/2008 fino al 27/06/2019), con atto stipulato il 14/04/2008 a firma di Notaio Dott. Enrico Cafiero di Mondolfo (PU) ai nn. 103943/20260 di repertorio, registrato il 15/04/2008 a Fano (PU) ai nn. 3217 serie 1t, trascritto il 16/04/2008 a Pesaro ai nn. 3249.

I dati catastali presenti nell'atto sono stati soppressi e sostituiti dagli attuali oggetto di procedura.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 27/06/2019 fino al 19/05/2021), con atto stipulato il 27/06/2019 a firma di Notaio Dott. Enrico Cafiero di Mondolfo (PU) ai nn. 128757/37341 di repertorio, registrato il 05/07/2019 a Fano (PU) ai nn. 4234 serie 1T

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 50234/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione con parziale cambio di destinazione d'uso dell'edificio , presentata il 29/10/2007 con il n. prot. 26743 di protocollo, rilasciata il 24/04/2008 con il n. 50234/2008 di protocollo, agibilità del 24/02/2012 con il n. 50234/2012 di protocollo.

Variante DIA n. 1761 del 02/10/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera commissariale n. 111 del 12/11/2005, l'immobile ricade in zona A - Centro storico e zone assimilate. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 10 NTA PRG; Piano Particolareggiato del Centro Storico (Testo coordinato ai disposti di cui al P.P. originario approvato con Decreto C.C. n. 165 del 28/10/81 ed alle successive varianti approvate con decreto C.C. n. 168 del 01/06/1987 e n. 90 del 04/10/1996

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: NTA del PRG e del PPCS)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DIA in Variante n. 1761 del 24/04/2008)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: atto di compravendita e successivi atti di trasformazione società e verbale di assemblea)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONDOLFO VIA ANTONIO GRAMSCI SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MONDOLFO via Antonio Gramsci snc, della superficie commerciale di **3,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 261 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 12,50 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Gramsci snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 13/02/2009 Pratica n. PS0027077 in atti dal 13/02/09 Divisione-Distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione
Coerenze: sub. 11, 13 e 14
classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione

Immobile ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Senigallia, Marotta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Mondolfo, San Costanzo, Senigallia e Fano con i resti della civiltà romana, il Porto Vecchio e la Marina del Cesari, la Corte Malatestiana, il museo archeologico, la Pinacoteca, l'Eremo di Monte Giove. .

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri circa	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 chilometri circa	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 6 chilometri circa	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità accessoria oggetto di perizia è una porzione di scoperto ad uso posto auto pertinenziale al fabbricato isolato ubicato in pieno centro abitato del paese Mondolfo, in via Antonio Gramsci ai civici n. 109/1, 109/2, 111 e via Vittorio Veneto n. 82; l'area si trova in adiacenza alla strada A. Gramsci, proprio di fronte alla locale caserma dei Carabinieri. Mondolfo è un comune di circa quindicimila abitanti situato nella provincia di Pesaro Urbino a circa 6-7 chilometri dal litorale marino in corrispondenza della città di Marotta. Il paese è catalogato come uno dei borghi più belli d'Italia ed è uno dei primi centri abitati facenti parte della valle del Cesano che prende il nome dal fiume che sfocia tra le città balneari di Senigallia e Marotta; risalendo il fiume si incontrano i nuclei abitati di Castelvecchio, Monte Porzio, San Filippo sul Cesano, San Michele al Fiume, San Lorenzo in Campo e Pergola, nel pieno entroterra Marchigiano, ben collegati dall'arteria stradale provinciale il cui raccordo dista poco più di un chilometro dal sito oggetto di perizia. Da tale raccordo si

raggiunge l'autostrada A14 con estrema facilità in corrispondenza del casello di Marotta-Mondolfo, che dista ulteriori 2,5 chilometri circa, o la stazione ferroviaria di Marotta, che risale al 1884 ed è ubicata nel pieno centro abitato, poco più distante a circa 4 chilometri sempre dal raccordo di cui sopra. A circa 6 chilometri dall'unità in esame si raggiunge il litorale marino in corrispondenza del centro balneare di Marotta e, a mezzo dell'arteria stradale, Strada Statale Adriatica 16, si raggiunge con l'auto in una manciata di minuti la città di Fano (PU) a Nord e quella di Senigallia (AN) a Sud.

L'unità in oggetto ha sedime in una posizione privilegiata all'interno del paese essendo in pieno centro a circa 50 metri dalla Chiesa di San Sebastiano; risulta all'interno di un'area classificata come centro storico nel PRG vigente (trattasi nello specifico del Nucleo di San Sebastiano) e a ridosso di n. 2 vie principali del paese. Si trova al centro di altri due posti auto pertinenziali alle unità residenziali del piano primo del fabbricato isolato adiacente, risalente ai primi anni del secolo precedente con struttura portante verticale in muratura e restaurato completamente nel 2008.

Il fabbricato è interamente delimitato sul confine a mezzo di una recinzione metallica di tipo leggero e disegno semplice sovrastante un muretto in c.a., di modesta altezza e dotato di soglia in marmo a protezione; in corrispondenza del cancello pedonale delle due unità residenziali ai P1 tale recinzione ha una rientranza per fare spazio a n. 3 posti auto (stalli) adiacenti che si immettono direttamente su via A. Gramsci. Si rileva che proprio in mezzzeria di tali posti auto, ha sedime sul marciapiede pubblico un albero di medio-alto fusto (diametro tronco a m. 1 da terra cm. 50-55 circa) che di fatto ostacola (se non addirittura impedisce) l'accesso con un autoveicolo nello stallone centrale, quello cioè oggetto di perizia. Proprio per la funzione ridotta che tale ostacolo inevitabilmente crea si ritiene vantaggioso per la procedura abbinare tale unità accessoria ai beni staggiti costituenti il Lotto 1 o in alternativa a quelli di cui al Lotto 2 della presente perizia. Ciò al solo fine di valorizzare al meglio l'area in esame.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	11,00	x	30 %	=	3,30
Totale:	11,00				3,30

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: 18/09/2024

Fonte di informazione: Roscetti studio immobiliare

Descrizione: Appartamento ristrutturato di 67 mq in piccola palazzina plurifamigliare in centro storico a Mondolfo. al Piano primo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, dis., camera matrimoniale, camera singola, bagno. buone finiture

Indirizzo: via G. Marconi, Mondolfo

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.417,91 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/09/2024

Fonte di informazione: Immobiliare Pierini

Descrizione: Piccolo appartamento al Piano terra nella zona centrale di Mondolfo, completamente ristrutturato, composto da 3 locali, balcone e bagno.

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/09/2024

Fonte di informazione: Darvita Immobiliare di Monia Gobbi

Descrizione: Appartamento di 75 mq completamente ristrutturato con giardino di 118 mq

Indirizzo: via Luigi Meroni, Mondolfo

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 134.000,00 pari a 1.540,23 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAIP 2023

Domanda: Appartamento ristrutturato (2008) in centro

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: si ritiene come minimo sensata una riduzione dei valori del 10% vista la vetustà dell'intervento di restauro

OMI anno 2023 - semestre 2

Domanda: zona centrale Mondolfo - Abitazione civile

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.400,00

BORSINO IMMOBILIARE

Domanda: Appartamento in centro a Mondolfo al piano primo senza ascensore

Valore minimo: 1.175,00

Valore massimo: 1.550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel valutare l'unità accessoria in esame si è opportunamente fatto riferimento alle unità residenziali ed applicato il corrispondente ed adeguato coefficiente riduttivo di destinazione/uso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3,30	x	1.500,00	=	4.950,00
-------------------------------	------	---	----------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.950,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.950,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è operato attraverso il modello di stima monoparametrico utilizzando il metodo di "confronto di mercato" e tenuto conto l'andamento attuale altalenante del mercato. Considerando la vendita dell'immobile in regime di libero mercato, ma annesso ad uno dei posti auto adiacenti per quanto sotto meglio esplicitato, considerando tutto quanto può influire sul giudizio di stima in relazione alla destinazione d'uso legittimata, alla consistenza, alla ubicazione del sito e al particolare stato dei luoghi, e tenuto presente lo stato di manutenzione e vetustà dell'unità staggiata nonché i prezzi attuali in materia di costruzione degli immobili pertinenziali e quelli di mercato di beni similari derivanti dalle fonti di informazione di seguito esplicitate, si è arrivati alla determinazione del più verosimile prezzo di mercato.

Viene valutata come pertinenza di una unità residenziale e pertanto si è fatto riferimento a comparabili di tale destinazione per poi utilizzare l'opportuno coefficiente riduttivo di destinazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Comune di Mondolfo (PU), agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet dedicati ed informazioni mirate a specialisti nel settore

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	posto auto	3,30	0,00	4.950,00	4.950,00
				4.950,00 €	4.950,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è convenientemente divisibile e viene trattata separatamente in quanto si ritiene appetibile solamente se annessa ad uno dei due posti auto adiacenti (sub. 11 o 13) e quindi ad uno dei Lotti 1 o 2 indifferentemente.

Purtroppo infatti tale unità risulta da sola poco "appetibile" per la presenza

proprio davanti ad essa di un albero di medio-alto fusto su proprietà pubblica che limita enormemente (se eddirittura non impedisce) la manovra di accesso/uscita al parcheggio di un veicolo a 4 ruote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**4.950,00**

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: €.**247,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

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

Riduzione per arrotondamento: €.**2,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**4.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ufficio** a MONDOLFO via Antonio Gramsci 111, della superficie commerciale di **108,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 261 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, rendita 939,95 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Gramsci n. 111, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 13/02/2009 Pratica n. PS0027077 agli atti dal 13/02/09 Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione Coerenze: sub. 15 (B.C. alle due unità al P1), via A. Gramsci e via V. Veneto classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.050,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.000,00
Data della valutazione:	30/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Durante il sopralluogo congiunto con il Custode, che era in possesso delle chiavi, si è constatato che l'immobile risulta disabitato. Si presenta in stato di abbandono con materiale vario di cancelleria e vecchi macchinari d'ufficio sparsi a terra un pò ovunque, con un arredo minimale (sedie, scrivania e cassettiere) anch'esso disseminato in maniera caotica.

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**, stipulata il 19/12/2017 a firma di Notaio Dott. Cafiero Enrico di Mondolfo (PU) ai nn. 125879/35217 di repertorio, registrata il 21/12/2017 a Pesaro ai nn. 15023/2510, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/12/2017 a firma di Notaio Dott. Cafiero Enrico di Mondolfo (PU) ai nn. 125879/53217 di repertorio, registrata il 21/12/2017 a Pesaro (PU) ai nn. 15024/2511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi

ipoteca annotata, stipulata il 01/04/2011 a firma di Notaio Dott. Cafiero Enrico di Mondolfo (PU) ai nn. 111154/25527 di repertorio, registrata il 07/04/2011 a Pesaro ai nn. 4286/876, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento in quota.

Importo ipoteca: € 246.000,00.

Importo capitale: € 123.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Rif. Iscrizione Ipoteca volontaria n. 1390 del 16/04/2008 di complessivi € 794.000,00 di cui € 397.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato come da atto Dott. Cafiero Enrico del 14/04/2008 rep. 103945/20262

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/02/2023 a firma di UNEP c/o Corte Appello di Lecce ai nn. 784 di repertorio, registrata il 21/04/2023 a Pesaro ai nn. 4839/3509, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. **0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare non ha vincoli e/o particolari dotazioni condominiali se non quelli sulle parti comuni stabilite dalla legge.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di VERBALE DI ASSEMBLEA (dal 19/05/2021), con atto stipulato il 19/05/2021 a firma di Notaio Dott. Enrico Cafiero di Mondolfo (PU) ai nn. 132209/40037 di repertorio, registrato il 20/05/2021 a Fano (PU) ai nn. 3477 serie 1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 05/01/1994 fino al 08/04/2006), registrato il 05/01/1994 a Fano (PU) ai nn. 46 vol. 342, trascritto il 09/04/1994 a Pesaro ai nn. 1984.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro il 29/08/2023 al n. 7419.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/12, in forza di SUCCESSIONE DEVOLUTA PER LEGGE (dal 05/01/1994 fino al 08/04/2006), registrato il 05/01/1994 a Fano (PU) ai nn. 46 vol. 342, trascritto il 09/04/1994 a Pesaro ai nn. 1984.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro il 29/08/2023 al n. 7419

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di SUCCESSIONE DEVOLUTA PER LEGGE (dal 08/04/2006 fino al 14/04/2008), registrato il 08/04/2006 a Fano (PU) ai nn. 60 vol. 476, trascritto il 16/08/2006 a Pesaro ai nn. 7308.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro il 29/08/23 al n. 7420

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/04/2008 fino al 27/06/2019), con atto stipulato il 14/04/2008 a firma di Notaio Dott. Enrico Cafiero di Mondolfo (PU) ai nn. 103943/20260 di repertorio, registrato il 15/04/2008 a Fano (PU) ai nn. 3217 serie 1t, trascritto il 16/04/2008 a Pesaro ai nn. 3249.

I dati catastali presenti nell'atto sono stati soppressi e sostituiti dagli attuali oggetto di procedura.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 27/06/2019 fino al 19/05/2021), con atto stipulato il 27/06/2019 a firma di Notaio Dott. Enrico Cafiero di Mondolfo (PU) ai nn. 128757/37341 di repertorio, registrato il 05/07/2019 a Fano (PU) ai nn. 4234 serie 1T

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **50234/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione con parziale cambio di destinazione d'uso dell'edificio , presentata il 29/10/2007 con il n. prot. 26743 di protocollo, rilasciata il 24/04/2008 con il n. 50234/2008 di protocollo, agibilità del 24/02/2012 con il n. 50234/2012 di protocollo.

Variante DIA n. 1761 del 02/10/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera commissariale n. 111 del 12/11/2005, l'immobile ricade in zona A - Centro storico e zone assimilate. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 10 NTA PRG; Piano Particolareggiato del Centro Storico (Testo coordinato ai disposti di cui al P.P. originario approvato con Decreto C.C. n. 165 del 28/10/81 ed alle successive varianti approvate con decreto C.C. n. 168 del 01/06/1987 e n. 90 del 04/10/1996

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: NTA del PRG e del PPCS)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: distribuzione interna con tramezzi leggeri che incrementano il numero dei vani ma se si rimuovono per riportare lo stato dei luoghi pari a quello legittimato, la planimetria risulta conforme e non necessita di variazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: non occorre fare nulla se si ripristinano i luoghi come da stato legittimato.

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

Vedi conformità urbanistica

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: risultano tramezzature interne anche attrezzate con cartongesso o altro materiale leggero (vetro) che suddividono l'area in più vani interni che necessitavano di pratica trattandosi di manutenzione straordinaria. Necessario ripristinare lo stato dei luoghi legittimato. Le soglie degli infissi esterni sono da terra H= 52 cm manca un parapetto complementare esterno anche leggero in acciaio per garantire l'altezza minima di legge nella facciata che prospetta su via A. Gramsci per la presenza dell'adiacente cavedio. Mancato rispetto di alcune quote in pianta contenuto entro il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo. (normativa di riferimento: DIA in Variante n. 1761 del 24/04/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: poichè trattasi sicuramente di irregolarità geometriche o di modifiche alle finiture eseguite durante i lavori per l'attuazione del titolo abilitativo, ai sensi dei comma 1 e 2 dell'art. 34 bis del TUE DPR 380/01 trattasi di tolleranze costruttive e non di violazione edilizia da segnalare, ai sensi del successivo comma 3, nella modulistica relativa a successive istanze o con apposita dich. asseverata in caso di atti di trasferimento. Vanno realizzati i parapetti complementari nelle finestre con soglia ad altezza inferiore al metro, vanno demolite le opere di

ripartizione interna dei vani con cartongesso e ripristinato lo stato dei luoghi legittimato.

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione tramezzature interne in cartongesso e vetro + realizzazione parapetti leggeri sulle bucatre esterne: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: atto di compravendita e successivi atto di trasformazione società e verbale di assemblea)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli impianti non risultano funzionanti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: si necessita di manutenzione a cura di tecnico abilitato con successiva emissione di conformità a regola d'arte

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

Costi di regolarizzazione:

- manutenzione generale degli impianti idrico (adduzione e scarico), termico ed elettrico: €.3.000,00

BENI IN MONDOLFO VIA ANTONIO GRAMSCI 111

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a MONDOLFO via Antonio Gramsci 111, della superficie commerciale di **108,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 261 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, rendita 939,95 Euro, indirizzo catastale: via Antonio Gramsci n. 111, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 13/02/2009 Pratica n. PS0027077 agli atti dal 13/02/09 Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione Coerenze: sub. 15 (B.C. alle due unità al P1), via A. Gramsci e via V. Veneto classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Senigallia, Marotta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Mondolfo, San Costanzo, Senigallia e Fano con i resti della civiltà romana, il Porto Vecchio e la Marina del Cesari, la Corte Malatestiana, il museo archeologico, la Pinacoteca, l'Eremo di Monte Giove. .

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri circa	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 chilometri circa	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 6 chilometri circa	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità strumentale oggetto di perizia è una porzione di un fabbricato isolato ubicato in pieno centro abitato del paese Mondolfo, in via Antonio Gramsci al civico n. 111, proprio di fronte alla locale caserma dei Carabinieri. Mondolfo è un comune di circa quindicimila abitanti situato nella provincia di Pesaro Urbino a circa 6-7 chilometri dal litorale marino in corrispondenza della città di Marotta. Il paese è catalogato come uno dei borghi più belli d'Italia ed è uno dei primi centri abitati facenti parte della valle del Cesano che prende il nome dal fiume che sfocia tra le città balneari di Senigallia e Marotta; risalendo il fiume si incontrano i nuclei abitati di Castelvecchio, Monte Porzio, San Filippo sul Cesano, San Michele al Fiume, San Lorenzo in Campo e Pergola, nel pieno entroterra Marchigiano, ben collegati dall'arteria stradale provinciale il cui raccordo dista poco più di un chilometro dal sito oggetto di perizia. Da tale raccordo si raggiunge l'autostrada A14 con estrema

facilità in corrispondenza del casello di Marotta-Mondolfo, che dista ulteriori 2,5 chilometri circa, o la stazione ferroviaria di Marotta, che risale al 1884 ed è ubicata nel pieno centro abitato, poco più distante a circa 4 chilometri sempre dal raccordo di cui sopra. A circa 6 chilometri dall'unità in esame si raggiunge il litorale marino in corrispondenza del centro balneare di Marotta e, a mezzo dell'arteria stradale, Strada Statale Adriatica 16, si raggiunge con l'auto in una manciata di minuti la città di Fano (PU) a Nord e quella di Senigallia (AN) a Sud.

Il fabbricato che comprende l'unità in oggetto ha sedime in una posizione privilegiata all'interno del paese essendo in pieno centro a circa 50 metri dalla Chiesa di San Sebastiano e di fronte alla locale caserma dei Carabinieri; risulta all'interno di un'area classificata come centro storico nel PRG vigente (trattasi nello specifico del Nucleo di San Sebastiano) e a ridosso di n. 2 vie principali del paese. Trattasi di un fabbricato isolato risalente ai primi anni del secolo precedente con struttura portante verticale in muratura, restaurato completamente nel 2008. Si sviluppa su n. 3 livelli utili, di cui n. 2 fuori terra ed uno interrato, oltre ad un sottotetto accessorio e non praticabile. Il corpo di fabbrica occupa in pianta una forma semplice e regolare con sedime rettangolare di lati m. 10.30 x 8.30 ca. per la porzione fuori terra e con sedime m. 10.30 x 12.45 ca. per quella interrata.

Il piano interrato e quello terra ospitano ciascuno una unità a destinazione uffici con scoperto pertinenziale; il piano primo comprende n. 2 unità ad uso residenziale uguali e simmetriche con asse di simmetria parallelo al lato corto. Le due unità residenziali condividono al piano un androne esterno (ma coperto) antistante l'ingresso raggiungibile mediante una scala esterna con struttura leggera in metallo e vetro posizionata sulla facciata Nord-Ovest; tali unità hanno un accesso comune anche dalla strada con cancello pedonale, antistante un piccolo scoperto comune al piano terra che precede la scala di cui sopra, su via Antonio Gramsci distinto al civico 109.

L'unità ad uso uffici al piano terra ha un accesso indipendente con cancello pedonale sempre su via A. Gramsci ma distinto al civico 111, in adiacenza a tale accesso sulla recinzione che divide la proprietà privata da quella pubblica vi è anche un accesso carrabile ad uso esclusivo dell'unità al piano terra il cui ingresso si trova sulla facciata opposta rispetto quello delle unità al piano superiore - esposta a Sud Est - previo ampio scoperto pertinenziale ed esclusivo, interamente pavimentato.

L'unità al piano interrato, accessibile dall'esterno a mezzo di rampa carrabile adiacente allo scoperto al PT, ha ingresso su una terza facciata - quella esposta a Nord Est - e cancello sulla recinzione posizionato su viale Vittorio Veneto in corrispondenza del civico 82; lo scoperto a tale livello, compresa la rampa esterna, è pertinenziale a quest'ultima unità.

Il fabbricato, di struttura portante in elevazione interamente in muratura a due o più teste, risulta dotato sulle facciate esterne perimetrali di isolamento termico del tipo "a cappotto" posto in opera durante la manutenzione straordinaria del 2008 al fine di migliorare l'efficienza energetica, per uno spessore complessivo del paramento minimo rilevato al piano primo pari a cm. 40 e al piano terra pari a cm. 50; i solai di interpiano risultano in latero cemento e la copertura, del tipo a padiglione, con struttura portante in legno massello (in parte originaria ed in parte restaurata) con travi principali, morali e tavole in laterizio e sovrastante pacchetto isolante ed impermeabilizzate protetto da manto in coppi o tegole similari. Completa la copertura un canale di gronda in rame perimetrale a vista. Lo sporto di gronda, minimale, è in legno impregiato con mensola a vista con terminale sagomato.

Le facciate sono prive di aggetti ai piani se si esclude il ballatoio, realizzato con soletta a sbalzo in cemento armato, facente parte del pianerottolo d'arrivo della scala in acciaio esterna che conduce al P1; risultano interamente tinteggiate con unico colore bianco (o simile). Ad impreziosire l'estetica delle facciate si rilevano le cornici in rilievo sagomate dei marcapiani dei n. 3 orizzontamenti (terra, primo e sottotetto) e nella parte superiore delle bucatore degli infissi ai piani fuori terra. Tali bucatore sono esteticamente arricchite da una doppia soglia in pietra con bordo sagomato. Completa la facciata la presenza di pluviali a vista in rame e di corpi luce scatolari a parete limitatamente ai due livelli fuori terra. Gli infissi all'interno delle bucatore sono in PVC dotati di vetrocamera e taglio termico ma sprovvisti di elemento oscurante esterno (avvolgibile, persiane, ecc..).

La maggiore superficie in pianta al piano interrato ha una copertura piana a lastrico, pavimentata con elementi in gres porcellanato o simile, che corrisponde allo scoperto al piano terra sulla facciata Sud Est proprio antistante all'ingresso dell'unità allo stesso livello e di proprietà esclusiva di quest'ultima; ove necessario, questo scoperto è perimetrato da parapetto a struttura leggera acciaio-

vetro. La pavimentazione della restante porzione di scoperto sul suolo esclusivo sempre dell'unità al PT è costituita da cubetti in porfido.

Per quanto riguarda la finitura dello scoperto al piano interrato essa risulta a battuto di cemento del tipo industriale non trattato nè rifinito.

Il fabbricato è interamente delimitato sul confine a mezzo di una recinzione metallica di tipo leggero e disegno semplice sovrastante un muretto in c.a., di modesta altezza e dotato di soglia in marmo a protezione; in corrispondenza del cancello pedonale delle due unità residenziali ai P1 tale recinzione ha una rientranza per fare spazio a n. 3 posti auto (stalli) adiacenti che si immettono direttamente su via A. Gramsci. Si rileva che proprio in mezzeria di tali posti auto, ha sedime sul marciapiede pubblico un albero di medio-alto fusto (diametro tronco a m. 1 da terra cm. 50-55 circa) che di fatto ostacola (se non addirittura impedisce) l'accesso con un autoveicolo nello stallone centrale (che pertanto si consiglia di abbinare nella vendita ad uno dei due laterali).

Dall'altro lato, in aderenza a viale Vittorio Veneto, la recinzione subisce un arretramento, in questo caso per dare spazio a parcheggi (stalli) pubblici sempre a raso, che valorizzano l'area di sedime.

L'unità oggetto di perizia è quella che occupa tutto il piano terra con destinazione d'uso uffici, distinta al civico 111 su via A. Gramsci. E' composta da un ingresso con disimpegno, n. 3 vani ad ufficio ed un bagno; le tramezzature interne attrezzate in cartongesso che suddividono il vano sulla Dx (guardando dall'ingresso) in due porzioni non sono legittimate e vanno rimosse o in alternativa sanate. La tramezzatura che delimita il bagno è di tipo leggero in muratura con laterizio forato. L'altezza utile interna è pari a m. 2,80 circa. Nel merito delle finiture tutte le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati. La pavimentazione è la stessa su tutti i vani ed è composta da elementi in ceramica monocottura gres o similare di formato rettangolare 30 x 60 cm con zoccolino battiscopa perimetrale abbinato; nel bagno il battiscopa è sostituito da un rivestimento fino a cm. 150 da pavimento in ceramica monocottura sempre con elementi di medio formato sempre abbinato alla pavimentazione ma con due tonalità ben distinte (in corrispondenza della doccia il rivestimento sale fino a circa cm. 200). L'unica porta interna del bagno è del tipo a scomparsa (scrigno) in legno tamburato e laccato con tinta bianca. Gli infissi esterni in PVC con vetrocamera sono anch'essi di colore bianco o similare. Il portone di accesso è del tipo blindato con pannellatura in tinta con gli infissi. Le soglie interne delle finestre sono in pietra di spessore cm. 4 e poste ad un'altezza da terra di cm. 52 eccetto quella del bagno a circa cm. 120 sempre da terra. Il bagno è dotato di sanitari in ceramica (tazza WC, bidet, lavandino e piatto doccia 80x80) con rubinetteria ed accessori cromati di tipo standard.

In corrispondenza del disimpegno centrale una scala a struttura leggera metallica conduce all'unità ad uso uffici al piano interrato di cui al Lotto 5 della presente perizia; non vi sono tramezzature e/o infissi interni di divisione tra le due unità che pertanto internamente sono direttamente collegate dalla suddetta scala.

Nel merito degli impianti risultano presenti quelli strettamente civili (elettrico, idraulico di adduzione e scarico, termico), ma pur essendo predisposti in maniera autonoma con relativi contatori su vani prefabbricati nel lato esterno della recinzione del fabbricato più a valle sempre su via A. Gramsci, gli stessi non risultano funzionanti e sono in uno stato manutentivo mediodre per quanto risulta visibile. Il riscaldamento è del tipo tradizionale a mezzo di elementi tubolari radianti a parete in acciaio alimentati da caldaia a gas metano, che è utilizzata anche per produrre ACS. L'impianto elettrico risulta non a norma, per la presenza di cavi scoperti in presenza di uno o più punti prese/luce, e dotato di frutti e placche di media qualità; l'unità risulta dotata di impianto dati, telefonico e luce di emergenza ma anch'essi non funzionanti.

In generale la qualità delle finiture e degli impianti è di livello medio; lo stato di manutenzione delle finiture, al netto della sporcizia e disordine generalizzato (vedasi dc. fotografica) risulta comunque soddisfacente per quanto mi è stato possibile constatare durante il breve sopralluogo.

Completa la proprietà esclusiva lo scoperto al piano terra, già ampiamente descritto, esclusa la rampa carrabile che accede al piano interrato, di proprietà esclusiva dell'unità di tale ultimo piano.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	85,50	x	100 %	=	85,50
scoperto ad uso terrazzo antistante l'ingresso, pavimentato in gress	40,00	x	20 %	=	8,00
scoperto prevalentemente carrabile in porfido	150,00	x	10 %	=	15,00
Totale:	275,50				108,50

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: 20/09/2024

Fonte di informazione: YARD RE Srl

Descrizione: Ufficio al P2 all'interno in un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale

Indirizzo: via A. Moro 1, Mondolfo (PU)

Superfici principali e secondarie: 49

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.000,00 pari a 1.489,80 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Cortesi Ag. Imm.le

Descrizione: attività Bar-Tabacchi di mq. 100 con magazzino e bagno

Indirizzo: centro a Mondolfo (PU)

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 148.000,00 pari a 1.480,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - 2° semestre 2023 (20/09/2024)

Domanda: Negozio stato conservativo normale in centro a Mondolfo (PU)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.150,00

FIAP 2023

Domanda: Uffici in centro Storico San Costanzo (PU)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: per quanto riguarda il centro di Mondolfo non vi sono quotazioni (Marotta non si può ritenere attendibile) e il centro di San Costanzo si ritiene equiparabile

Borsino immobiliare

Domanda: Ufficio in pieno centro a Mondolfo (PU) di mq. 100 circa in buono stato

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non vi sono utili comparabili per la destinazione d'uso ad uffici nell'area in esame e la valutazione è stata eseguita soprattutto sulla base delle informazioni ricevute da tecnici del settore locali e da imprese/agenzie di zona sulla base delle caratteristiche intrinseche e tipologiche del fabbricato e dell'unità interessata, nonché del livello di piano e delle potenzialità d'uso e funzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,50 x 1.300,00 = **141.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 141.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 141.050,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è operato attraverso il modello di stima monoparametrico utilizzando il metodo di "confronto di mercato" e tenuto conto l'andamento attuale altalenante del mercato. Considerando la vendita dell'immobile in regime di libero mercato, considerando tutto quanto può influire sul giudizio di stima in relazione alla destinazione d'uso legittimata, alle caratteristiche costruttive ed architettoniche del fabbricato, alle finiture dell'unità commerciale, alla consistenza, alla ubicazione del sito, e tenuto presente lo stato di manutenzione e vetustà dell'unità staggita nonché i prezzi attuali in materia di costruzione degli immobili e quelli di mercato di beni simili derivanti dalle fonti di informazione di seguito esplicitate, si è arrivati alla determinazione del più verosimile prezzo di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Comune di Mondolfo (PU), agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet dedicati ed informazioni mirate a specialisti nel settore

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	ufficio	108,50	0,00	141.050,00	141.050,00
				141.050,00 €	141.050,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è comodamente divisibile. Nel valore di vendita separata e distinta dal lotto 5 (unità al sub. 7) si è tenuto conto delle spese di chiusura del vano scala di collegamento dei due piani e della rimozione della relativa scala metallica quantificabile come onere complessivo in € 12.000,00 circa.

Il posto auto distinto al sub. 11 non è stato inserito all'interno di tale lotto diversamente da quanto indicato nella costituzione dei lotti riportato nel frazionamento di mutuo in quanto tale posto auto è stato inserito all'interno del Lotto 1 per quanto già specificato. L'unità staggita nel presente lotto non necessita di ulteriore posto auto visto l'ampio scoperto carrabile annesso sul fronte, di proprietà esclusiva.

Ai sensi dell'art. 10 comma 8-ter del DPR 633/1972 la vendita immobiliare è esente dall'imposta IVA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.050,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **6%** 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: **€. 8.043,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 7,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a MONDOLFO viale Vittorio Veneto 82, della superficie commerciale di **143,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 261 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, rendita 939,95 Euro, indirizzo catastale: viale Vittorio Veneto n. 82, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 13/02/2009 Pratica n. PS0027077 agli atti dal 13/02/09 Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.850,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.500,00
Data della valutazione:	30/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Durante il sopralluogo congiunto con il Custode, che era in possesso delle chiavi, si è constatato che l'immobile risulta disabitato. Si presenta in stato di abbandono con materiale vario di cancelleria e vecchi macchinari d'ufficio sparsi a terra un pò ovunque, con un arredo minimale (sedie, scrivania e cassettiere) anch'esso disseminato in maniera caotica. Alcuni vani dello stesso sono stati utilizzati come deposito di materiale edile essendo presenti sacchi di cemento e bidoni di vernice disseminati a terra anche in questo caso un pò ovunque. Anche lo scoperto pertinenziale è allo stato di abbandono con crescita di vegetazione spontanea e distesa caotica di materiale edile su gran parte dell'area di sedime.

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**, stipulata il 19/12/2017 a firma di Notaio Dott. Cafiero Enrico di Mondolfo (PU) ai nn. 125879/35217 di repertorio, registrata il 21/12/2017 a Pesaro ai nn. 15023/2510, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/12/2017 a firma di Notaio Dott. Cafiero Enrico di Mondolfo (PU) ai nn. 125879/53217 di repertorio, registrata il 21/12/2017 a Pesaro (PU) ai nn. 15024/2511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi

ipoteca annotata, stipulata il 01/04/2011 a firma di Notaio Dott. Cafiero Enrico di Mondolfo (PU) ai nn. 111154/25527 di repertorio, registrata il 07/04/2011 a Pesaro ai nn. 4286/876, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento in quota.

Importo ipoteca: € 328.000,00.

Importo capitale: € 164.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Rif. Iscrizione Ipoteca volontaria n. 1390 del 16/04/2008 di complessivi € 794.000,00 di cui € 397.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato come da atto Dott. Cafiero Enrico del 14/04/2008 rep. 103945/20262

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/02/2023 a firma di UNEP c/o Corte Appello di Lecce ai nn. 784 di repertorio, registrata il 21/04/2023 a Pesaro ai nn. 4839/3509, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. **0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare non ha vincoli e/o particolari dotazioni condominiali se non quelli sulle parti comuni stabilite dalla legge.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di VERBALE DI ASSEMBLEA (dal 19/05/2021), con atto stipulato il 19/05/2021 a firma di Notaio Dott. Enrico Cafiero di Mondolfo (PU) ai nn. 132209/40037 di repertorio, registrato il 20/05/2021 a Fano (PU) ai nn. 3477 serie 1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/12, in forza di SUCCESSIONE DEVOLUTA PER LEGGE (dal 05/01/1994 fino al 08/04/2006), registrato il 05/01/1994 a Fano (PU) ai nn. 46 vol. 342, trascritto il 09/04/1994 a Pesaro ai nn. 1984.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro il 29/08/2023 al n. 7419

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/12, in forza di SUCCESSIONE (dal 05/01/1994 fino al 08/04/2006), registrato il 05/01/1994 a Fano (PU) ai nn. 46 vol. 342, trascritto il 09/04/1994 a Pesaro ai nn. 1984.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro il 29/08/2023 al n. 7419.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di SUCCESSIONE DEVOLUTA PER LEGGE (dal 08/04/2006 fino al 14/04/2008), registrato il 08/04/2006 a Fano (PU) ai nn. 60 vol. 476, trascritto il 16/08/2006 a Pesaro ai nn. 7308.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro il 29/08/23 al n. 7420

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/04/2008 fino al 27/06/2019), con atto stipulato il 14/04/2008 a firma di Notaio Dott. Enrico Cafiero di Mondolfo (PU) ai nn. 103943/20260 di repertorio, registrato il 15/04/2008 a Fano (PU) ai nn. 3217 serie 1t, trascritto il 16/04/2008 a Pesaro ai nn. 3249.

I dati catastali presenti nell'atto sono stati soppressi e sostituiti dagli attuali oggetto di procedura.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 27/06/2019 fino al 19/05/2021), con atto stipulato il 27/06/2019 a firma di Notaio Dott. Enrico Cafiero di Mondolfo (PU) ai nn. 128757/37341 di repertorio, registrato il 05/07/2019 a Fano (PU) ai nn. 4234 serie 1T

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **50234/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione con parziale cambio di destinazione d'uso dell'edificio , presentata il 29/10/2007 con il n. prot. 26743 di protocollo, rilasciata il 24/04/2008 con il n. 50234/2008 di protocollo, agibilità del 24/02/2012 con il n. 50234/2012 di protocollo.

Variante DIA n. 1761 del 02/10/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera commissariale n. 111 del 12/11/2005, l'immobile ricade in zona A - Centro storico e zone assimilate. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 10 NTA PRG; Piano Particolareggiato del Centro Storico (Testo coordinato ai disposti di cui al P.P. originario approvato con Decreto C.C. n. 165 del 28/10/81 ed alle successive varianti approvate con decreto C.C. n. 168 del 01/06/1987 e n. 90 del 04/10/1996

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: NTA del PRG e del PPCS)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato rispetto di alcune quote in pianta contenuto entro il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo. (normativa di riferimento: DIA in Variante n. 1761 del 24/04/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: poichè trattasi sicuramente di irregolarità geometriche o di modifiche alle finiture eseguite durante i lavori per l'attuazione del titolo abilitativo, ai sensi del comma 1 e 2 dell'art. 34 bis del TUE DPR 380/01 trattasi di tolleranze costruttive e non di violazione edilizia da segnalare, ai sensi del successivo comma 3, nella modulistica relativa a successive istanze o con apposita dich. asseverata in caso di atti di trasferimento.

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: atto di compravendita e successivi atto di trasformazione società e verbale di assemblea)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli impianti non risultano funzionanti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: si necessita di manutenzione a cura di tecnico abilitato con successiva emissione di conformità a regola d'arte

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

Costi di regolarizzazione:

- manutenzione generale degli impianti idrico (adduzione e scarico), termico ed elettrico: €3.000,00

BENI IN MONDOLFO VIALE VITTORIO VENETO 82

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a MONDOLFO viale Vittorio Veneto 82, della superficie commerciale di **143,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 261 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4 vani, rendita 939,95 Euro, indirizzo catastale: viale Vittorio Veneto n. 82, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 13/02/2009 Pratica n. PS0027077 agli atti dal 13/02/09 Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Fano, Senigallia, Marotta). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Mondolfo, San Costanzo, Senigallia e Fano con i resti della civiltà romana, il Porto Vecchio e la Marina del Cesari, la Corte Malatestiana, il museo archeologico, la Pinacoteca, l'Eremo di Monte Giove. .

SERVIZI

asilo nido

nella media



campo da calcio

nella media



centro commerciale

al di sotto della media



farmacie

nella media



municipio

nella media



verde attrezzato

al di sotto della media



supermercato

nella media



spazi verde

nella media



scuola per l'infanzia

al di sopra della media



scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 metri circa	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 chilometri circa	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 6 chilometri circa	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità strumentale oggetto di perizia è una porzione di un fabbricato isolato ubicato in pieno centro abitato del paese Mondolfo, in viale Vittorio Veneto al civico n. 82. Mondolfo è un comune di circa quindicimila abitanti situato nella provincia di Pesaro Urbino a circa 6-7 chilometri dal litorale marino in corrispondenza della città di Marotta. Il paese è catalogato come uno dei borghi più belli d'Italia ed è uno dei primi centri abitati facenti parte della valle del Cesano che prende il nome dal fiume che sfocia tra le città balneari di Senigallia e Marotta; risalendo il fiume si incontrano i nuclei abitati di Castelvecchio, Monte Porzio, San Filippo sul Cesano, San Michele al Fiume, San Lorenzo in Campo e Pergola, nel pieno entroterra Marchigiano, ben collegati dall'arteria stradale provinciale il cui raccordo dista poco più di un chilometro dal sito oggetto di perizia. Da tale raccordo si raggiunge l'autostrada A14 con estrema facilità in corrispondenza del casello di Marotta-Mondolfo, che dista ulteriori 2,5 chilometri circa, o la stazione ferroviaria di Marotta, che risale al 1884 ed è ubicata nel pieno centro abitato, poco più distante a circa 4 chilometri sempre dal raccordo di cui sopra. A circa 6 chilometri dall'unità in esame si raggiunge il litorale marino in corrispondenza del centro balneare di Marotta e, a mezzo dell'arteria stradale, Strada Statale Adriatica 16, si raggiunge con l'auto in una manciata di minuti la città di Fano (PU) a Nord e quella di Senigallia (AN) a Sud.

Il fabbricato che comprende l'unità in oggetto ha sedime in una posizione privilegiata all'interno del paese essendo in pieno centro a circa 50 metri dalla Chiesa di San Sebastiano e di fronte alla locale caserma dei Carabinieri; risulta all'interno di un'area classificata come centro storico nel PRG vigente (trattasi nello specifico del Nucleo di San Sebastiano) e a ridosso di n. 2 vie principali del paese. Trattasi di un fabbricato isolato risalente ai primi anni del secolo precedente con struttura portante verticale in muratura, restaurato completamente nel 2008. Si sviluppa su n. 3 livelli utili, di cui n. 2 fuori terra ed uno interrato, oltre ad un sottotetto accessorio e non praticabile. Il corpo di fabbrica occupa in pianta una forma semplice e regolare con sedime rettangolare di lati m. 10.30 x 8.30 ca. per la porzione fuori terra e con sedime m. 10.30 x 12.45 ca. per quella interrata.

Il piano interrato e quello terra ospitano ciascuno una unità a destinazione uffici con scoperto pertinenziale; il piano primo comprende n. 2 unità ad uso residenziale uguali e simmetriche con asse di simmetria parallelo al lato corto. Le due unità residenziali condividono al piano un androne esterno (ma coperto) antistante l'ingresso raggiungibile mediante una scala esterna con struttura leggera in metallo e vetro posizionata sulla facciata Nord-Ovest; tali unità hanno un accesso comune anche dalla strada con cancello pedonale, antistante un piccolo scoperto comune al piano terra che precede la

scala di cui sopra, su via Antonio Gramsci distinto al civico 109.

L'unità ad uso uffici al piano terra ha un accesso indipendente con cancello pedonale sempre su via A. Gramsci ma distinto al civico 111, in adiacenza a tale accesso sulla recinzione che divide la proprietà privata da quella pubblica vi è anche un accesso carrabile ad uso esclusivo dell'unità al piano terra il cui ingresso si trova sulla facciata opposta rispetto quello delle unità al piano superiore - esposta a Sud Est - previo ampio scoperto pertinenziale ed esclusivo, interamente pavimentato.

L'unità al piano interrato, accessibile dall'esterno a mezzo di rampa carrabile adiacente allo scoperto al PT, ha ingresso su una terza facciata - quella esposta a Nord Est - e cancello sulla recinzione posizionato su viale Vittorio Veneto in corrispondenza del civico 82; lo scoperto a tale livello, compresa la rampa esterna, è pertinenziale a quest'ultima unità.

Il fabbricato, di struttura portante in elevazione interamente in muratura a due o più teste, risulta dotato sulle facciate esterne perimetrali di isolamento termico del tipo "a cappotto" posto in opera durante la manutenzione straordinaria del 2008 al fine di migliorare l'efficienza energetica, per uno spessore complessivo del paramento minimo rilevato al piano primo pari a cm. 40 e al piano terra pari a cm. 50; i solai di interpiano risultano in latero cemento e la copertura, del tipo a padiglione, con struttura portante in legno massello (in parte originaria ed in parte restaurata) con travi principali, morali e tavelle in laterizio e sovrastante pacchetto isolante ed impermeabilizzate protetto da manto in coppi o tegole simili. Completa la copertura un canale di gronda in rame perimetrale a vista. Lo sporto di gronda, minimale, è in legno impregiato con mensole a vista con terminale sagomato.

Le facciate sono prive di aggetti ai piani se si esclude il ballatoio, realizzato con soletta a sbalzo in cemento armato, facente parte del pianerottolo d'arrivo della scala in acciaio esterna che conduce al P1; risultano interamente tinteggiate con unico colore bianco (o simile). Ad impreziosire l'estetica delle facciate si rilevano le cornici in rilievo sagomato dei marcapiani dei n. 3 orizzontamenti (terra, primo e sottotetto) e nella parte superiore delle bucatore degli infissi ai piani fuori terra. Tali bucatore sono esteticamente arricchite da una doppia soglia in pietra con bordo sagomato. Completa la facciata la presenza di pluviali a vista in rame e di corpi luce scatolari a parete limitatamente ai due livelli fuori terra. Gli infissi all'interno delle bucatore sono in PVC dotati di vetrocamera e taglio termico ma sprovvisti di elemento oscurante esterno (avvolgibile, persiane, ecc.).

La maggiore superficie in pianta al piano interrato ha una copertura piana a lastrico, pavimentata con elementi in gres porcellanato o simile, che corrisponde allo scoperto al piano terra sulla facciata Sud Est proprio antistante all'ingresso dell'unità allo stesso livello e di proprietà esclusiva di quest'ultima; ove necessario, questo scoperto è perimetrato da parapetto a struttura leggera acciaio-vetro. La pavimentazione della restante porzione di scoperto sul suolo esclusivo sempre dell'unità al PT è costituita da cubetti in porfido.

Per quanto riguarda la finitura dello scoperto al piano interrato essa risulta a battuto di cemento del tipo industriale non trattato né rifinito.

Il fabbricato è interamente delimitato sul confine a mezzo di una recinzione metallica di tipo leggero e disegno semplice sovrastante un muretto in c.a., di modesta altezza e dotato di soglia in marmo a protezione; in corrispondenza del cancello pedonale delle due unità residenziali ai P1 tale recinzione ha una rientranza per fare spazio a n. 3 posti auto (stalli) adiacenti che si immettono direttamente su via A. Gramsci. Si rileva che proprio in mezzzeria di tali posti auto, ha sedime sul marciapiede pubblico un albero di medio-alto fusto (diametro tronco a m. 1 da terra cm. 50-55 circa) che di fatto ostacola (se non addirittura impedisce) l'accesso con un autoveicolo nello stallone centrale (che pertanto si consiglia di abbinare nella vendita ad uno dei due laterali).

Dall'altro lato, in aderenza a viale Vittorio Veneto, la recinzione subisce un arretramento, in questo caso per dare spazio a parcheggi (stalli) pubblici sempre a raso, che valorizzano l'area di sedime.

L'unità oggetto di perizia è quella che occupa tutto il piano interrato con destinazione d'uso uffici, distinta al civico 82 su viale V. Veneto. E' composta da n. 3 ampi vani ad ufficio, un disimpegno centrale ed un bagno; le tramezzature interne che delimitano il bagno sono di tipo leggero in muratura con laterizio forato, su una di queste nella parte superiore vi è un piccolo infisso a luce che consente l'illuminazione e l'aerazione naturale tramite le finestre dell'adiacente ufficio. L'altezza utile interna è pari a m. 2,70. Nel merito delle finiture tutte le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati. La pavimentazione è la stessa su tutti i vani ed è composta da elementi in ceramica

monocottura gres o similare di formato rettangolare 30 x 60 cm con zoccolino battiscopa perimetrale abbinato; nel bagno il battiscopa è sostituito da un rivestimento fino a cm. 150 da pavimento in ceramica monocottura sempre con elementi di medio formato sempre abbinato alla pavimentazione ma con due tonalità ben distinte (in corrispondenza della doccia il rivestimento sale fino a circa cm. 200). La porta interna del bagno è del tipo a scomparsa (scrigno) in legno tamburato e laccato con tinta bianca, le altre similari ma classiche del tipo a battente. Gli infissi esterni in PVC con vetrocamera sono anch'essi di colore bianco o similare. Il portone di accesso è del tipo blindato con pannellatura in tinta con gli infissi sebbene quest'ultima necessiti di manutenzione. Le soglie interne delle finestre sono in pietra di spessore cm. 4. Il bagno è dotato di sanitari in ceramica (tazza WC, bidet, lavandino e piatto doccia 80x80) con rubinetteria ed accessori cromati di tipo standard.

In corrispondenza del disimpegno centrale una scala a struttura leggera metallica conduce all'unità ad uso uffici al piano terra di cui al Lotto 4 della presente perizia; non vi sono tramezzature e/o infissi interni di divisione tra le due unità che pertanto internamente sono direttamente collegate dalla scala di cui sopra.

Nel merito degli impianti risultano presenti quelli strettamente civili (elettrico, idraulico di adduzione e scarico, termico) ma, pur essendo predisposti autonomi con relativi contatori su vani prefabbricati nel lato esterno della recinzione del fabbricato più a valle sempre su via A. Gramsci, gli stessi non risultano funzionanti e sono in uno stato manutentivo mediodre per quanto risulta visibile. Il riscaldamento è del tipo tradizionale a mezzo di elementi tubolari radianti a parete in acciaio alimentati da caldaia a gas metano, che è utilizzata anche per produrre ACS. L'impianto elettrico risulta non a norma, per la presenza di cavi scoperti in presenza di uno o più punti prese/luce, e dotato di frutti e placche di media qualità; l'unità risulta dotata di impianto dati, telefonico e luce di emergenza ma anch'essi non funzionanti.

In generale la qualità delle finiture e degli impianti è di livello medio; lo stato di manutenzione delle finiture, al netto della sporcizia e disordine generalizzato (vedasi dc. fotografica) risulta comunque soddisfacente per quanto mi è stato possibile constatare durante il breve sopralluogo.

Completa la proprietà esclusiva lo scoperto al piano interrato, già ampiamente descritto, compresa la rampa carrabile che consente l'accesso al piano terra, di proprietà esclusiva dell'unità a tale piano (sub. 8) e da lì al cancello pedonale su viale V. Veneto n. 82.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	125,00	x	100 %	=	125,00
scoperto in cls di tipo industriale	185,00	x	10 %	=	18,50
Totale:	310,00				143,50

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: 20/09/2024

Fonte di informazione: YARD RE Srl

Descrizione: Ufficio al P2 all'interno in un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale

Indirizzo: via A. Moro 1, Mondolfo (PU)

Superfici principali e secondarie: 49

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.000,00 pari a 1.489,80 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Cortesi Ag. Imm.le

Descrizione: attività Bar-Tabacchi di mq. 100 con magazzino e bagno

Indirizzo: centro a Mondolfo (PU)

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 148.000,00 pari a 1.480,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - 2° semestre 2023 (20/09/2024)

Domanda: Negozio stato conservativo normale in centro a Mondolfo (PU)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.150,00

FIAP 2023

Domanda: Uffici in centro Storico San Costanzo (PU)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: per quanto riguarda il centro di Mondolfo non vi sono quotazioni (Marotta non si può ritenere attendibile) e il centro di San Costanzo si ritiene equiparabile

Borsino immobiliare

Domanda: Ufficio in pieno centro a Mondolfo (PU) di mq. 100 circa in buono stato

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non vi sono utili comparabili per la destinazione d'uso ad uffici nell'area in esame e la valutazione è stata eseguita soprattutto sulla base delle informazioni ricevute da tecnici del settore locali e da imprese/agenzie di zona sulla base delle caratteristiche intrinseche e tipologiche del fabbricato e dell'unità interessata, nonché del livello di piano e delle potenzialità d'uso e funzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	143,50	x	1.100,00	=	157.850,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 157.850,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 157.850,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è operato attraverso il modello di stima monoparametrico utilizzando il metodo di "confronto di mercato" e tenuto conto l'andamento attuale altalenante del mercato. Considerando la vendita dell'immobile in regime di libero mercato, considerando tutto quanto può influire sul giudizio di stima in relazione alla destinazione d'uso legittimata, alle caratteristiche costruttive ed architettoniche del fabbricato, alle finiture dell'unità strumentale, alla sua consistenza, alla ubicazione del sito, e tenuto presente lo stato di manutenzione e vetustà dell'unità staggiata nonché i prezzi attuali in materia di costruzione degli immobili e quelli di mercato di beni simili derivanti dalle fonti di informazione di seguito esplicitate, si è arrivati alla determinazione del più verosimile prezzo di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro (PU), ufficio tecnico di Comune di Mondolfo (PU), agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare, ed inoltre: siti internet dedicati ed informazioni mirate a specialisti nel settore

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	ufficio	143,50	0,00	157.850,00	157.850,00
				157.850,00 €	157.850,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è comodamente divisibile. Nel valore di vendita separata e distinta dal lotto 4 (unità al sub. 8) si è tenuto conto delle spese di chiusura del vano scala di collegamento dei due piani e della rimozione della relativa scala metallica quantificabile come onere complessivo in € 12.000,00 circa.

Ai sensi dell'art. 10 comma 8-ter del DPR 633/1972 la vendita immobiliare è esente dall'imposta IVA.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 154.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **6%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali

€. 9.291,00

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

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

Riduzione per arrotondamento: €. **59,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **145.500,00**

data 30/09/2024

il tecnico incaricato
Ing. Andrea Lazzari