



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

omissis

DEBITORE:

omissis

GIUDICE:

PINI Dott. Lorenzo

CUSTODE:

Avv. GENTILI GIULIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 12/09/2025

TECNICO INCARICATO:

geom. MARCO VIMINI

CF:VMNMRC78D25G479Y

con studio in PESARO (PU) via cesare correnti 3

telefono: 07215569 fax: 072155695

email: studiovimini@gmail.com PEC: marco.vimini@geopec.it



cui si trova:	
---------------	--

Data della valutazione: **12/09/2025****3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**Il sopralluogo è stato eseguito in concerto con il custode Avv. GENTILI GIULIA il **08/07/2025**.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore ***omissis*** e dalla signora ***omissis***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:*4.1.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**4.1.2. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.****4.1.3. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.****4.1.4. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.****4.1.5. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.****4.1.6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.1.7. Iscrizioni:***Ipoteca giudiziale** iscritta 19/12/2024 al n. 2636 Reg. part. a favore di ***omissis*** (creditrice procedente);**Ipoteca volontaria** iscritta il 17/02/2025 al n. 368 Reg. part. a favore di ***omissis***;*4.1.8. Pignoramenti e sentenze di fallimento:***Atto esecutivo di ordinanza di sequestro conservativo** emesso il 27/03/2025 dal Tribunale di Ancona rep. n. 2121, trascritto a Pesaro il 27/03/2025 al n. 2648 Reg. part. a favore di ***omissis****4.1.9. Altre trascrizioni: **Nessuna.****4.1.10. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.****4.1.11. Verifica delle formalità al 16/09/2025*

Non risultano iscritte altre formalità nel periodo 08/05/2025-16/09/2025.

4.1.12. IN RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Dati del creditore: ***omissis*** nato il ***omissis***

C.F. ***omissis***

Si specifica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, la quale **non risale** ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali riportati all'interno della certificazione notarile sono corretti.

L'estratto catastale attuale assieme all'estratto catastale storico sono stati acquisiti dal CTU e depositati all'interno della procedura.

Gli estratti dello stato civile e l'atto di matrimonio sono stati acquisiti dal CTU e depositati all'interno della procedura. L'esecutato risulta spostato nel comune di ***omissis*** e coniugato con ***omissis*** (salvo diversa indicazione i coniugi si intendono in comunione legale)

Si precisa che alla data della notifica del pignoramento del 07/04/2025 la parte esecutata risultava



catastalmente la ditta proprietaria dei beni, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di ***omissis*** del 18/04/2024.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	N.D.
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	N.D.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	N.D.
Millesimi condominiali:	N.D.

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare considerata è dotata di ingresso esclusivo e di scoperto avente accesso autonomo dalla strada principale. Non risultano dalla planimetria catastale utilità comuni con altri immobili.

L'immobile è di fatto un condominio minimo costituito da n. 4 U.I. di tipo ordinario e 2 B.C.N.C. per le quali non è stato nominato un amministratore e non sono stati calcolati i millesimi di proprietà generale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

omissisper la quota di 1/1, **in forza di** SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di ***omissis***Sede FANO (PU) Registrazione Volume 88888 n. 324554 registrato in data 23/07/2024 - Trascrizione n.7115.1/2024 Reparto PI di PESARO in atti dal 06/08/2024;

6.1.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

omissis**in forza di** RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del ***omissis*** Voltura n. 5170.1/2011 - Pratica n. PS0112303 in atti dal 13/07/2011

omissis (usufruttuario) e ***omissis*** (nuda proprietà) **in forza di** Atto del 26/02/2001 Pubblico ufficiale DR. CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 65237 - UR Sede FANO (PU) Registrazione n. 641 registrato in data 15/03/2001 - DONAZIONEVENDITA

omissis da data antecedente il ventennio.

7. SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1.1. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG:- piano regolatore generale vigente, Approvato con presa d'atto deliberazione commissariale n. 111 del 12.11.2005

Estratto delle NTA vigenti:



ARTICOLO 13

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVE DI COLLINA B1b

1. Le zone B1b sono le residenziali semintensive di collina di completamento dell'edificato esistente.

PRESCRIZIONI E INDICI

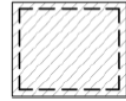
UF = 0,6 mq/mq

NP = 2 + P.seminterrato e/o P.sottotetto

H = 7 m.

IP = 100/Ha

Gli altri parametri rimangono quelli previsti per la zona B1a.



Estratto di PRG comune di Mondolfo):



Come si evince dalla cartografia l'immobile ricade in zona **B1b Semintensiva di collina**



BENE IN MONDOLFO VIALE VITTORIO VENETO 64
APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A

CIVILE ABITAZIONE, della superficie commerciale di: **228,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**omissis**)

Appartamento di civile abitazione sito in MONDOLFO, via Vittorio Veneto 64, ai piani S1-T e con ingresso autonomo da corte esclusiva, con grande scoperto sul lato nord avente accesso carrabile dalla pubblica via, comprensivo di accessori esterni in muratura e legno.

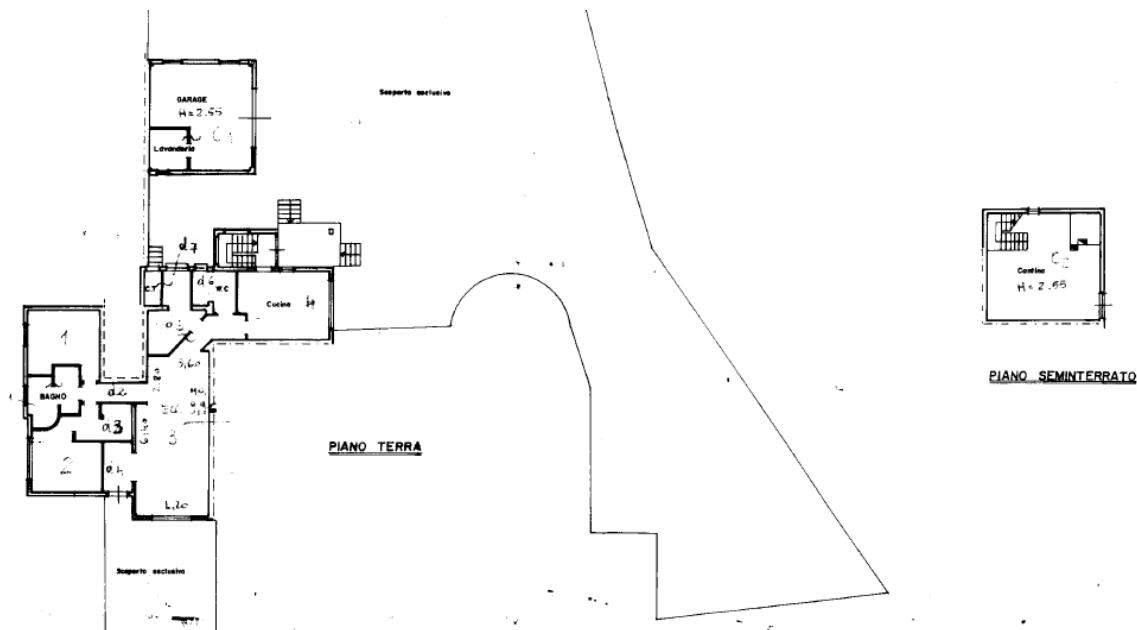


Identificazione catastale:

<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>sub</i>	<i>Z.C.</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. cat.</i>	<i>Rendita</i>
12	95	14	-	A/2	3	7,5 vani	209 mq.	€ 697,22



Stralcio della planimetria catastale:



L'intero edificio sviluppa su 3 piani fuori terra e un interrato di cui l'unità oggetto di perizia occupa parte del piano terra e il piano interrato in cui è presente una cantina accessibile dall'interno.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale (limitrofa al centro storico) al margine di un'area prevalentemente residenziale, con accesso dalla strada pubblica (via veneto-SP17) maggiore arteria del paese, in quanto è la strada principale che comunica con le frazioni vicine; sono altresì presenti zone agricole con coltivazioni prevalenti a seminativo e olivi. Il traffico nella zona è sostenuto ma scorrevole, i parcheggi sono sufficienti; sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

7.1.1. DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

Il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un complesso residenziale formato da quattro U.I. più parti comuni e precisamente: due U.I. ad uso residenziale, un deposito e un negozio edificati in epoche successive, mediante ampliamenti del complesso originario.

Il condominio, che si sviluppa per 3 piani fuori terra (T-1-2) e un piano interrato (S1), ha accesso pedonale e carrabile da via Vittorio Veneto.

Il fabbricato originario è di remota costruzione, probabilmente edificato anteriormente al 1967 del quale non sono stati reperiti i documenti originari.

L'unità immobiliare oggetto di trattazione è costituita catastalmente da un appartamento posto al piano terra con scoperti esclusivi, accessorio esterno e una porzione di piano seminterrato, formato da 4 vani, due servizi igienici, 4 accessori diretti, 3 accessori indiretti e un garage, il tutto con accesso autonomo da via Vittorio Veneto sia pedonale che carrabile.

Non è stato reperito agli atti l'elaborato planimetrico, nella planimetria catastale non sono disegnate le parti comuni; pertanto, è improbabile che i beni comuni in visura siano afferenti il suddetto immobile.



Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, con elementi di finitura in legno naturale e mattoncino, le finestre sono dotate di scuroni e tapparelle in pvc; la copertura sovrastante l'edificio è rivestita con manto in coppi tipo anticato; l'edificio dispone di recinzione in muratura e cancelli in ferro dotati di apertura automatica.

Il vialetto di accesso è perimetrato da muretti e pavimentato con lastre di porfido disposte alla palladiana.

Lo scoperto si presenta in ordine, piantumato con essenze di basso fusto e il verde è costituito da un prato all'inglese; la proprietà è delimitata da una siepe e non pare delimitata da recinzione tranne che sul lato strada come già esposto.

Nella zona sopralluogate le strutture portanti sono in muratura di tipo ordinario, con elementi in cemento armato, i solai orizzontali di piano sono in latero cemento, con cornicioni e sporgenze in cemento armato faccia a vista.

L'unità immobiliare oggetto di stima è stata oggetto di vari interventi edilizi, l'ultimo dei quali ha comportato un ampliamento e delle modifiche consistenti alle strutture, si presume quindi che siano conformi alle normative all'epoca di costruzione, unitamente alle certificazioni consegnate in fase di abitabilità (a meno di modifiche eseguite arbitrariamente delle quali non si è a conoscenza).

Internamente, l'abitazione, si presenta in buono stato di conservazione in assenza di segni di degrado causati da fattori esterni; è rifinita, per i vani abitabili, con pavimenti in legno, mentre per i servizi con pavimenti e rivestimenti ceramici, gres, pietra; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera, gli infissi sono in legno dotati di doppio vetro, tapparelle in PVC, scuroni e zanzariere.

L'altezza interna dell'immobile è variabile a causa della realizzazione di un gradino interno e di varie controsoffittature in cartongesso; per porzione del soggiorno e le due camere da letto 2.82 m, per il bagno 2.55/2.67 m. per la seconda porzione del soggiorno e alcuni accessori 2.53 m, per il secondo bagno 2.48 m e per la cucina 2.73 m.

Non sono note le caratteristiche tecniche degli impianti tecnologici, né le dichiarazioni di conformità; si presume quindi che siano conformi alle normative all'epoca di realizzazione, unitamente alle certificazioni consegnate in fase di abitabilità (a meno di modifiche eseguite arbitrariamente in seguito).

L'esposizione e la luminosità sono favorevoli in quanto l'unità immobiliare in questione è aperta su più lati e non ha edifici fronteggianti; non si trova in un luogo panoramico poiché è a mezza costa e all'interno della vallata che separa le due porzioni del paese di Mondolfo, sulla strada di collegamento principale che conduce a sud in direzione Marotta-Autostrada A14.

Lo stato di manutenzione generale si colloca attualmente tra il buono e l'ottimo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al fine di poter valutare la conformità di dice dell'immobile sono state prese in considerazione le pratiche edilizie relative alla costruzione dell'edificio.

8.1.1. PRATICHE EDILIZIE:

- a) *Costruzione ante 1967;*
- b) *C.E. in sanatoria n. 683 del 25.10.2000 (condono edilizio n. 3849 del 29.03.1986);*
- c) *Concessione edilizia n. 2086 del 13.12.1989;*
- d) *Variante n. 2695 del 02.05.1992;*
- e) *Autorizzazione allo scarico 2-040 del 21.06.1993;*
- f) *Proroga ultimazione lavori n. 3015 del 30.06.1993;*
- g) *Abitabilità del 29.08.1992 (relativamente al piano terra)*



8.1.2. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità relative a modifiche interne:

1. Lievi modifiche alle partizioni interne, per realizzazione di spallette alla buca vicina all'ingresso e al disimpegno zona notte (riferibili a tolleranze in edilizia);
2. Lievi modifiche distributive interne, per la modifica del servizio igienico al piano terra e realizzazione di un ripostiglio;
3. Lieve modifica interna per la creazione di una parete nella cabina armadio al piano terra;
4. Lieve modifica interna per la realizzazione di una lavanderia nel locale "garage";

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità relative a modifiche prospettiche e volumetrie in aggiunta:

1. Lieve modifica prospettica sul retro per spostamento della finestra;
2. Realizzazione di una tettoia a sbalzo di forma rettangolare delle dimensioni di circa 3.09 x 2.60 addossata al retro dell'edificio principale (lato est);
3. Tettoia in struttura mista muratura, legno di forma trapezoidale delle dimensioni medie di circa 7.70 x 3.50 m. avente altezza media 2.30 m. chiuso da vetrate di tipo scorrevole, edificato nella corte pertinenziale identificato in planimetria alla lettera "A";
4. Forno in muratura e tettoia/legnaia di circa 3.00 x 1,10 m. identificati in planimetria alla lettera "A2";
5. Capanno in legno di forma rettangolare delle dimensioni circa 3.50 x 2.50 m. avente altezza media 2.30 m. destinato a ricovero attrezzi con attigua tettoia di circa 1.50 x 2.50 m. con altezza media 1.75 m. destinata a legnaia edificata nell'angolo Nord-Ovest del lotto identificato in planimetria alla lettera "B";
6. Realizzazione di un manufatto in muratura di forma rettangolare delle dimensioni di circa 2.15 x 1.70 m. avente altezza media 2.20 m. destinato a vano tecnico per il pozzo, addossato al lato est del garage identificato in planimetria alla lettera "C";
7. Struttura in acciaio tipo Car-Port di forma rettangolare delle dimensioni circa 6,00 x 5,00 m. destinato a ricovero automezzi.

A seguito del sopralluogo effettuato il giorno 08/07/2025, del rilievo metrico e della comparazione tra il progetto e lo stato attuale, emergono le seguenti irregolarità nei locali situati al piano terra:

L'altezza dei locali abitabili è indicata nelle tavole progettuali pari a m. 2.90, tuttavia sul posto sono state realizzate delle opere di finitura quali un gradino interno nella zona giorno (probabilmente eseguito durante la ristrutturazione dell'immobile) e di vari controsoffitti realizzati come elementi di arredo, i quali hanno portato un abbassamento delle altezze interne utili.

In particolare, si segnalano:

1. Le due camere da letto con altezza interna 2.82 comunque maggiore dei 2.70 m minimi di legge;
2. Il Bagno con altezza interna 2.55/2.967 comunque maggiore dei 2.40 m minimi di legge;
3. La cucina con altezza interna 2.73 comunque maggiore dei 2.70 m minimi di legge;
4. Il wc realizzato a posteriori con altezza interna 2.48 comunque maggiore dei 2.40 m minimi di legge;
5. Il soggiorno è caratterizzato da un controsoffitto e da un gradino interno, con altezze che variano tra 2,53 m e 2,87 m; circa il 50% della superficie è occupato dal controsoffitto, il quale inficia l'abitabilità del locale (rif D.M. sanità 05 luglio 1975), portando l'altezza sotto la minima dei 2.70 m.



8.1.3. CONSIDERAZIONI SULLE OPERE NON CONFORMI:

8.1.4. Lavori eseguiti sull'unità abitativa e sul garage

Per quanto riguarda le opere interne la realizzazione di controsoffitti è considerata dalla attuale normativa "in edilizia libera" purché non siano di carattere strutturale; pertanto, la realizzazione appare legittima a meno del rispetto delle normative igienico sanitarie (rif D.M. sanità 05 luglio 1975) che pongono le altezze interne minime di 2.70 per i locali abitabili e 2.40 per i locali accessori quali WC, Ripostigli, Disimpegni, ecc.

Nell'unità immobiliare in esame, si riscontrano alcune irregolarità nel vano soggiorno, dove il controsoffitto non rispetta i requisiti igienici minimi previsti dalla legge. Di conseguenza, è necessario intervenire per modificarlo o rimuoverlo, garantendo così la conformità alle normative vigenti.

Le modifiche interne per la realizzazione del secondo WC interno all'appartamento e di una lavanderia all'interno del garage che hanno comportato l'abbattimento e l'elevazione di alcune tramezzature si ritengono conformi alla normativa vigente; tuttavia, non sono stati autorizzati da un titolo edilizio.

Anche la chiusura di alcune aperture e lo spostamento di una finestra sul retro non sono state autorizzate da un titolo edilizio.

Le opere sin qui elencate si ritengono **conformi, e regolarizzabili** attraverso una pratica edilizia ad eccezione del controsoffitto nella zona giorno, il quale deve essere modificato o rimosso.

8.1.5. CONFORMITÀ URBANISTICA: **DA REGOLARIZZARE**

8.1.6. Opere eseguite all'interno

Opere eseguite in difformità ai titoli presentati, **regolarizzabili tramite SCIA IN SANATORIA**

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per pratiche di sanatoria, D.L., e rinnovo agibilità: € 4.000,00
- Spesa per pratica sismica (modifica alla finestra sul retro): € 1.500,00
- Oblazione per esecuzione di opere in sanatoria: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

8.1.7. Opere eseguite all'esterno

In merito alle opere e manufatti eseguiti nello scoperto, non sono state trovate agli atti delle pratiche edilizie che possano giustificare la costruzione, pertanto esse si ritengono **non conformi, e non regolarizzabili** e se ne prospetta la demolizione in quanto generano volumetria (alla luce delle normative vigenti si ritiene di difficile ottenimento una sanatoria, anche dal punto di vista sismico, poiché le opere strutturali sono soggette a verifica dimensionale).

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione delle opere abusive: € 4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

8.1.8. CONFORMITÀ CATASTALE: **DA REGOLARIZZARE**

CRITICITA' MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **planimetria catastale non conforme**

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

1. Rilievo dei locali e redazione di nuova planimetria catastale con corretta indicazione delle disposizioni interne, aperture, altezze interne;
2. redazione di ulteriore planimetria catastale per l'autorimessa (le U.I. suscettibili di autonomia devono essere censite separatamente).

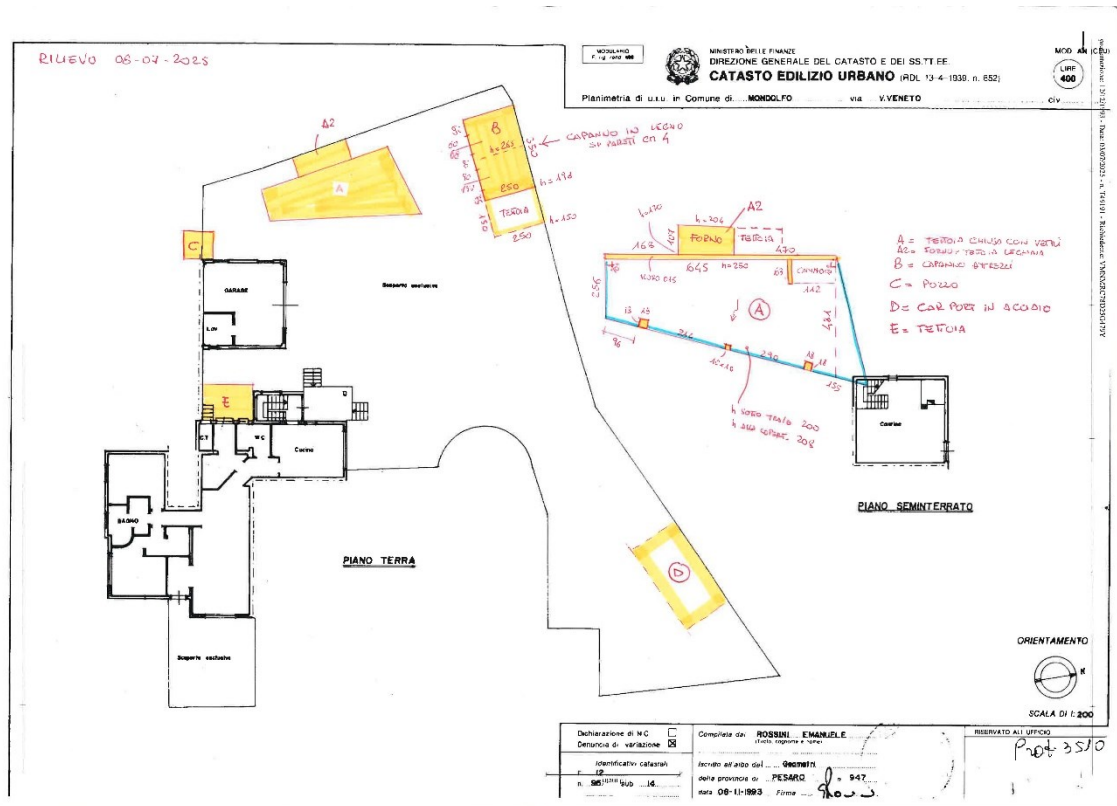
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

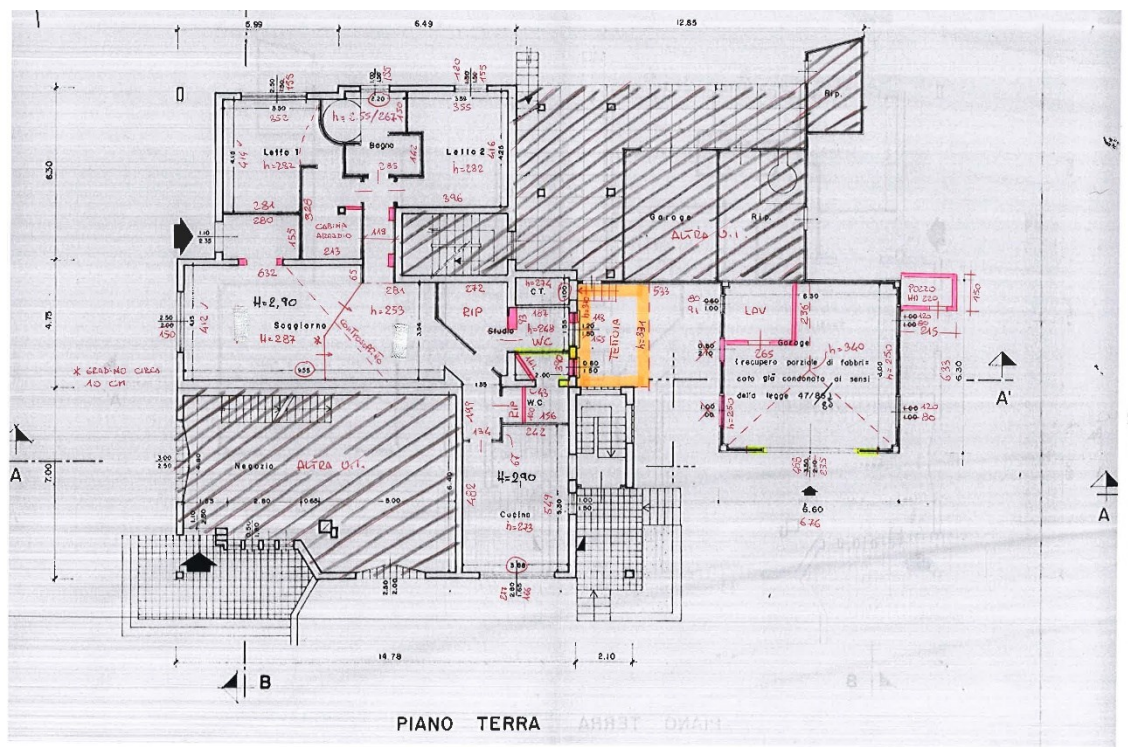


- competenze tecniche e spese vive: €1.500,00

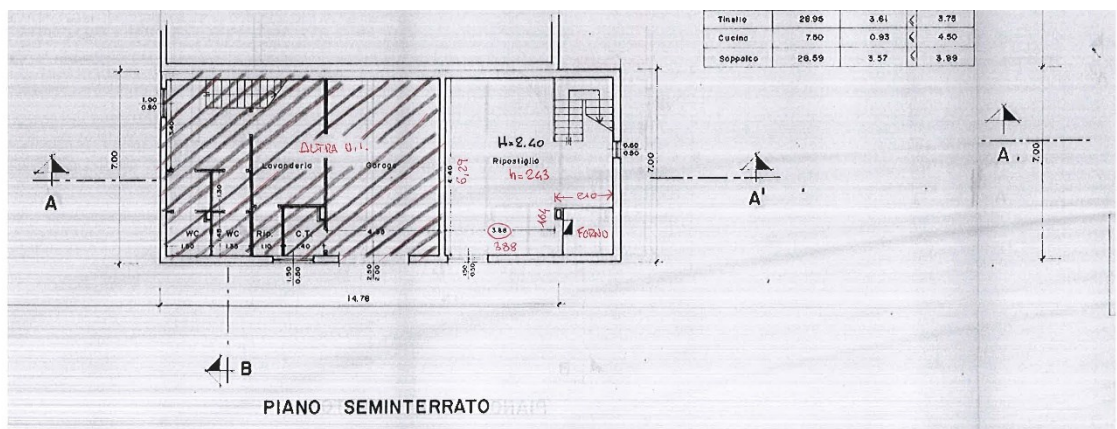
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Planimetria con indicazione dei manufatti non regolari.



Rilevo interno del piano terra con indicazione in giallo/rosso delle modifiche apportate



Rilievo interno del piano interrato con indicazione in giallo/rosso delle modifiche apportate

8.1.9. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI / ATTO:

All'interno della procedura è presente la Certificazione Notarile in cui si attesta che l'immobile censito al comune di Mondolfo, foglio 12 particella 95, categoria categoria A/2, classe 3, vani 7,5, superficie catastale totale mq.209, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 180, R. C. Euro 697,22 risulta intestato al **sig. ***omissis*****. Non risultano altri atti di compravendita.

8.1.10. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

A seguito di un accurato rilievo sul posto eseguito in data 03-12-2022, sono emerse le seguenti incongruenze e difformità:

- dalla planimetria catastale:

1. Alcune altezze non sono coerenti con lo stato di fatto, in particolare al piano terra non risultano indicati i controsoffitti e i dislivelli (gradini);
2. Alcune pareti risultano traslate/demolite/ricostruite e alcune aperture risultano modificate;
3. Alcune finestre sono state modificate, aperte o richiuse.

- dal progetto di ultima variante presentato C.E. n. 2695 del 02.05.1992:

1. Le misure rilevate differiscono di alcuni centimetri rispetto a quanto indicato nelle tavole progettuali risultando comunque contenute entro il 2% di legge, (si omette la verifica delle volumetrie e superfici ai sensi del DPR 380 e della LEGGE REGIONALE 20 aprile 2015, n. 17 art. 9 bis in quanto esula dall'incarico conferitomi);
2. Alcune modifiche alle tramezzature interne, i controsoffitti e il dislivello nel soggiorno risultano arbitrari ed eseguite senza titolo edilizio;
3. La tettoia addossata sul retro, il vano tecnico del pozzo e gli altri manufatti insistenti nell'area di corte (car-port, casetta in legno, veranda) sono stati realizzati senza titolo edilizio;

Le destinazioni d'uso rispecchiano quanto contenuto nel progetto autorizzato, tranne il ripostiglio al PS1 che attualmente è utilizzato come "taverna"

Si specifica che nel calcolo della consistenza NON SONO STATE COMPUTATE le superfici abusive e non regolarizzabili, ad esempio quelle relative ai manufatti edificati sull'area di corte; per le destinazioni d'uso non conformi sono invece stati applicati i corretti indici di ponderazione.

Per l'unità considerata non risultano essere state redatte le tabelle millesimali, anche se fa parte di un "condominio minimo" composto da più unità immobiliari che condividono alcune parti essenziali come indicate all'art. 1117 del codice civile.

9. CONSISTENZA IMMOBILIARE

9.1.1. CONSISTENZA:

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

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

destinazione d'uso	superficie coperta calpestabile:	indice di ponderazione		superficie ragguagliata
Superficie utile netta calpestabile e muri perimetrali (compreso il 50% dei muri a confine)	163,30	x	100%	= 163,30
Locali tecnici (vano caldaia)	3,07	x	15%	= 0,46
Terrazzi e Logge	6,94	x	35%	= 2,43
Cantine, Soffitte e Locali accessori (collegati ai vani princ.)	35,18	x	35%	= 12,31
Autorimesse	35,32	x	50%	= 17,66
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani princ.)	6,25	x	20%	= 1,25
Giardini e aree di pertinenza (fino alla superficie della U.I.)	197,41	x	10%	= 19,74
Giardini e aree di pertinenza (eccedenza)	558,74	x	2%	= 11,17
Sommano mq. ragguagliati				228,33

La consistenza è stata ottenuta in riferimento alle indicazioni contenute nel manuale della Agenzia delle Entrate sulle quotazioni OMI.

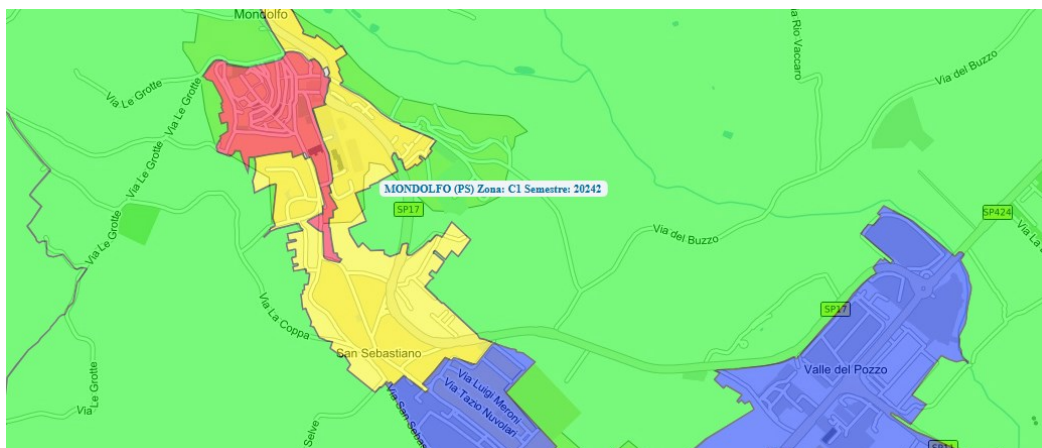
10. VALUTAZIONE:

10.1.1. DEFINIZIONI:

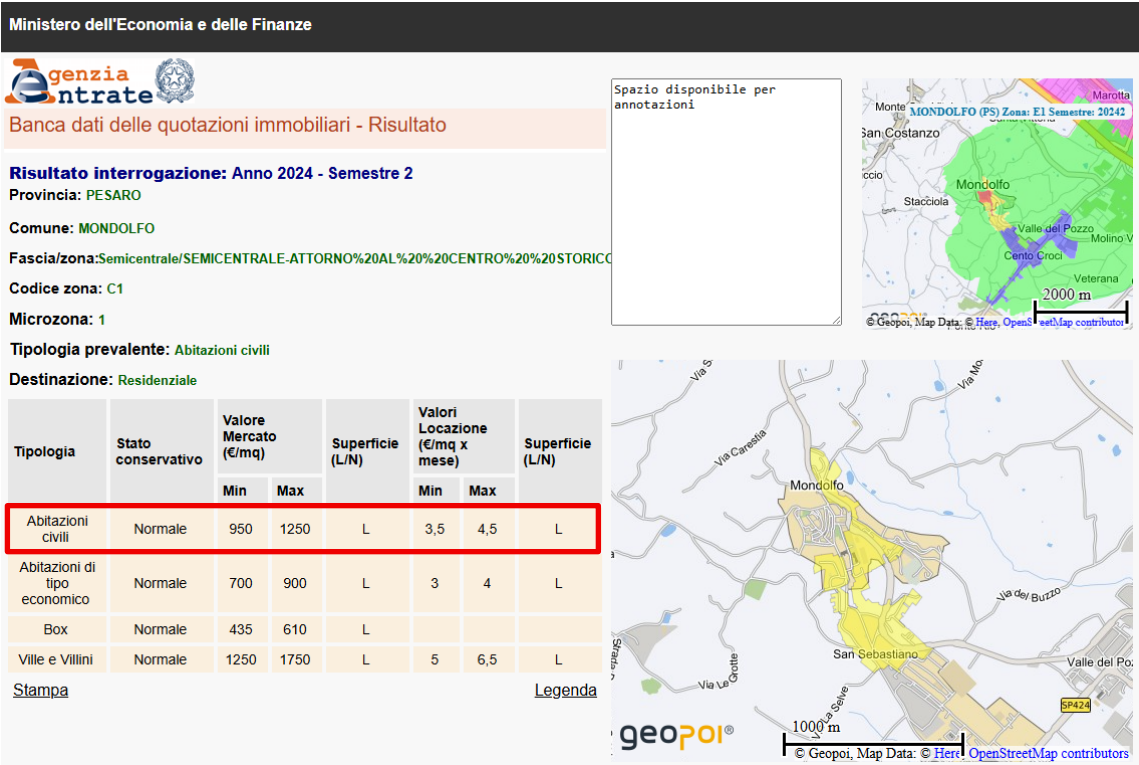
Procedimento di stima: **confronto di mercato/sintetico comparativo**

10.1.2. COMPARATIVO 1: OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Il primo valore di riferimento è stato ricercato attraverso l'osservatorio del valore immobiliare fornito dalla Agenzia delle Entrate; l'immobile si colloca nella zona prossima al centro storico di Mondolfo in zona C1



I dati disponibili dal sito dell'Agenzia riportano per le Abitazioni di tipo Civile i seguenti valori riferiti al secondo semestre del 2024.



10.1.3. COMPARATIVO 2: INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Fascia 15-30 anni, stato di conservazione più che buono.

agenzia immobiliare 1 (12/09/2025)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

agenzia immobiliare 2 (12/09/2025)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.100,00

agenzia immobiliare 3 (12/09/2025)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

10.1.4. SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione si adotta il metodo del **confronto di mercato/sintetico comparativo** che consiste nell'esame degli elementi intrinseci ed estrinseci caratterizzanti gli immobili quali finiture, impianti, stato manutentivo-conservativo, vetustà, ubicazione, sistema viario di comunicazione, servizi ed urbanizzazione della zona, ecc. e nella ricerca dei prezzi medi praticati nella compravendita di beni per quanto più possibile affini a quelli da stimare, avvalendosi di fonti diverse d'informazione quali: annunci Agenzie Immobiliari locali, database Valori Immobiliari (es: Nomisma, O.M.I., Borsino Immobiliare), transazioni Immobiliari, ecc..

Si debbono inoltre porre in essere delle considerazioni in merito alla legittimità urbanistica e catastale dell'immobile che risulta carente.

In particolare, si fa presente che l'immobile seppur di non recente ristrutturazione ha avuto nel corso degli anni delle migliorie (rifacimenti dei bagni, manutenzioni esterne) che possono

incrementarne il valore di mercato.

Di contro sono state eseguite opere senza un idoneo titolo edilizio che ne abbassano il valore in quanto alcune di esse devono essere legittimate attraverso una sanatoria, mentre altre che non possono essere legittimate devono essere rimosse.

In riferimento a quanto illustrato al capitolo precedente, bisogna anche porre in essere degli interventi correttivi volti alla conservazione della legittimità urbanistica per le porzioni adibite a residenza.

In particolare, viste le difformità elencate, non avendo avuto esito positivo dall'incontro svolto con il personale dell'ufficio tecnico comunale settore edilizia privata, per l'immobile in oggetto, vista la probabile impossibilità di sanare alcune opere ai sensi della normativa vigente, a scopo cautelativo il CTU prospetta la demolizione delle opere irregolari, con loro ripristino.

Pertanto, gli interventi edilizi proposti al fine della conformità urbanistica sono in sintesi:

- Rimozione o adeguamento di porzione delle controsoffittature esistenti;
- Demolizione degli accessori esterni non sanabili poiché costituiscono aumento di volumetria;
- L'eventuale conservazione delle strutture car-port, loggia, pergolato e casetta degli attrezzi dovrà essere oggetto di attenta valutazione tecnica basata sulla normativa edilizia nonché sul calcolo strutturale che al momento non è fattibile in quanto esula dall'incarico conferitomi.

Per i lavori di ripristino sono previste da computo metrico redatto secondo la stima a prezziario regionale 2024 opere per € 6'500,00. A queste vanno aggiunti l'allestimento del cantiere per € 1'500,00, l'eventuale svuotamento dei locali per euro € 1'500,00, **per un totale di € 9'500,00.**

10.1.5. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Comparativo 1:

Valore medio OMI: $(950 + 1'250) / 2 = € 1'100,00 / mq$

Valore dell'immobile: $228,33 \times 1.100,00 = € 251'163,00$

Comparativo 2:

Valore medio di mercato: $(883 + 1'067) / 2 = € 975,00 / mq$

Valore dell'immobile: $228,33 \times 975,00 = € 222'621,75$

Media dei valori:

$(V1 + V2) / 2 = (251'163,00 + 222'621,75) / 2 = € 236'892,38$

in arrotondamento: € 236'900,00



10.1.1. DECURTAZIONI E ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Si procede alla detrazione del valore per adeguamento dell'immobile alle normative urbanistiche e catastali, nonché ai lavori necessari al fine dell'ottenimento della legittimità urbanistica

Spese tecniche per pratica di sanatoria	4 000,00 €
Spese tecniche per pratica sismica	1 500,00 €
Oblazioni	1 000,00 €
Spese tecniche per pratica catastale	1 500,00 €
Lavori per adeguamento delle opere abusive non sanabili	9 500,00 €
<i>sommano</i>	17 500,00 €

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

il criterio di stima utilizzato è il **confronto di mercato/sintetico comparativo** sul prezzo medio di mercato desunto dai valori OMI, dal borsino immobiliare fiaip anno 2024 e da indagine tramite le agenzie immobiliari locali, nonché sulle trattative condotte per immobili simili nella zona oggetto di trattazione.

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate di PESARO, osservatori del mercato immobiliare PESARO-URBINO, ed AGENZIE IMMOBILIARI OPERANTI NELLA ZONA DI MONDOLFO

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;

11.1.1. VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

Valore del bene stimato	236 900,00 €
Detrazione per lavori di adeguamento delle opere abusive non sanabili	- 17 500,00 €
Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):	219 400,00 €



11.1.2. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Valore di Mercato dell'intero lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	219 400,00 €
Riduzione del valore del 10% 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:	21 940,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	- €
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	1 250,00 €
Valore di vendita giudiziaria dell'intero lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	196 210,00 €

data 16/09/2025

il tecnico incaricato
geom. MARCO VIMINI
(firmato digitalmente)

