



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

85/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

PAOLO RICCIO

CF:RCCPLA63H21G479K

con studio in FANO (PU) strada nazionale adriatica nord 119

telefono: 0721395478

email: rif@libero.it

PEC: paolo.riccio@ecp.postecert.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2025

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

A appartamento a TAVULLIA strada del piano 3/A, della superficie commerciale di **241,82** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di villa bifamiliare a TAVULLIA Strada del Piano 3/A, della superficie commerciale di 241,82 mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà Si tratta di porzione di fabbricato residenziale ubicato in Comune di TAVULLIA, al Piano 3/A, consistente in appartamento quadrilocale libero su quattro lati sito al piano terra-primi, accesso indipendente, portici esterni e scoperto esclusivo. L'edificio, di tipologia villa bifamiliare, consta complessivamente di n. 3 piani fuori terra. L'unità immobiliare in oggetto, distinta con il CORPO A, risulta così composta: al piano terra si trova una cucina abitabile di mq. 13,92, una zona soggiorno di mq. 34,06 mq., ampio locale taverna di mq. 26,68, ripostiglio di mq. 11,96, lavanderia di mq. 5,86, bagno di mq. 6,49, ulteriore ripostiglio di mq. 3,53, disimpegno di mq. 2,81; al piano primo, a cui si accede mediante scala interna in cemento armato con gradini in marmo e ringhiera in ferro battuto, si trova una stanza da letto singola di mq. 11,52 con annessa cabina armadio di mq. 2,83, seconda stanza da letto matrimoniale di 17,46 mq., una stanza da letto doppia di 14,56 mq., un bagno principale di 6,46 mq. circa, un bagno di servizio di mq. 4,59, un ampio ripostiglio di mq. 8,26, vano scale interno con disimpegno di circa 14,00 mq., per un totale di circa 185,00 mq. calpestabili, 241,82 mq. lordi. Completano la proprietà uno scoperto di circa 282 mq., circa, un portico esterno di circa 40 mq. sul lato Sud del fabbricato, un secondo portico esterno di circa 14 mq. sul lato Est, n. 3 terrazzi per un'estensione di mq. 26 circa e un'autorimessa di circa 41 mq. Completano la proprietà n. 3 posti auto esterni, prospicienti strada del Piano. L'immobile confina con Strada comunale del Piano sul lato Ovest, particella n. 262 sul lato Est, particella n. 457 sul lato Sud, salvo altri. Ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972 si rileva che la presente cessione immobiliare mediante asta giudiziaria non implica il coinvolgimento di imprese costruttrici, ma solo di persone fisiche: pertanto, trattandosi di fabbricato ad uso abitativo, si ritiene che la presente procedura esecutiva possa essere considerata esente da I.V.A. L'unità immobiliare CORPO A è posta al piano terra, con altezza interna di mt. 2,90, e piano primo, con altezza interna di mt. 2,95. Identificazione catastale: foglio 12 particella 409 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: Strada del Piano, TAVULLIA, piano: T-1. L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1969 con destinazione GARAGE E DEPOSITO, oggetto di condono edilizio ai sensi del Capo IV della Legge 47/1985, ristrutturato nel 2005.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primi, interno A, ha un'altezza interna di 2,90-2,95. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEL PIANO TAVULLIA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEL 10/08/2005 PRATICA N. PS0087050 INN ATTI DAL 10/08/2005 (N. 22416.1/2005)
Coerenze: FOGLIO 12 MAPPALE 409 SUB 8, LATI SUD ED EST, SUB.5 LATO NORD, SUB 8 LATO OVEST, SUB 7 LATO NORD;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2005.

A.1 box doppio, composto da garage, bagno, ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 38, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEL PIANO TAVULLIA, piano: T

A.2 terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 8 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: STRADA DEL PIANO 3/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/08/2005 Pratica n. PS0087050 in atti dal 10/08/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22416.1/2005)
PARTE DEL SUB 8

parte del sub 8 per mq. 282 circa.

A.3 posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 8 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: STRADA DEL PIANO 3/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/08/2005 Pratica n. PS0087050 in atti dal 10/08/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22416.1/2005)
SUB 8 PARTE, PER CIRCA MQ. 109

parte del sub 8 per mq. 109 circa

A.4 altro terreno, composto da area di accesso stradale.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 8 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: STRADA DEL PIANO 3/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/08/2005 Pratica n. PS0087050 in atti dal 10/08/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22416.1/2005)
Coerenze: STRADA DEL PIANO, MAPPALE 179, MAPPALE 457, MAPPALE 262.

area su cui dovrà essere prevista la costituzione di servitù di passaggio

A.5 altro fabbricato, composto da portici, terrazzi, balconi.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: strada del Piano 3/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/08/2005 Pratica n. PS0087050 in atti dal 10/08/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22416.1/2005)

B appartamento a TAVULLIA strada del piano 3/A, della superficie commerciale di **85,08** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di villa bifamiliare a TAVULLIA Strada [REDACTED] [REDACTED] ie commerciale di 92 mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED] [REDACTED] Si tratta di porzione di fabbricato residenziale ubicato in Comune di [REDACTED] , l Piano 3, consistente in appartamento trilocale sito al piano secondo-sottotetto, accesso indipendente, terrazzo ad uso esclusivo. L'edificio, di tipologia villa bifamiliare, consta complessivamente di n. 3 piani fuori terra. L'unità immobiliare in oggetto, distinta con il corpo B, risulta così composta: soggiorno-angolo cottura di mq. 23,27, bagno di mq. 7,25, disimpegno di mq. 7, stanza da letto singola di mq. 12,90, stanza da letto matrimoniale di 20,33 mq., per un totale di circa 70,75 mq. calpestabili, 85,08 mq.

lordi. Le altezze interne sono state rilevate pari a 3,70 mt massima e 2,20 minima. Completano la proprietà un terrazzo scoperto di circa 76 mq., un portico esterno di circa 5,95 mq. sul lato Nord del fabbricato, un secondo portico esterno di circa 1,19 mq. sempre sul lato Nord, n. 1 posto auto esterno prospiciente Strada del Piano. L'immobile confina con Strada comunale del Piano sul lato Ovest, sub 8 sul lato Est e Nord, sub 6 lato Sud, salvo altri. Ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972 si rileva che la presente cessione immobiliare mediante asta giudiziaria non implica il coinvolgimento di imprese costruttrici, ma solo di persone fisiche: pertanto, trattandosi di fabbricato ad uso abitativo, si ritiene che la presente procedura esecutiva possa essere considerata esente da I.V.A. L'intero edificio risulta costruito nel 1969 con destinazione GARAGE E DEPOSITO, oggetto di condono edilizio ai sensi del Capo IV della Legge 47/1985, ristrutturato nel 2005.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEL PIANO TAVULLIA, piano: 1-2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2025.

B.1 altro terreno, composto da terrazzo scoperto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEL PIANO, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/08/2006 Pratica n. PS0083841 in atti dal 10/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7023.1/2006)
Coerenze: strada del Piano, sub. 8, sub. 6., salvo altri
sub 7 parte

B.2 altro fabbricato, composto da loggia.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: strada del piano, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/08/2006 Pratica n. PS0083841 in atti dal 10/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7023.1/2006)
sub 7 parte

loggia ad uso esclusivo

B.3 altro fabbricato, composto da loggia.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: strada del piano, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/08/2006 Pratica n. PS0083841 in atti dal 10/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7023.1/2006)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	326,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	114,96 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 481.203,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 457.143,63
Data di conclusione della relazione:	20/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Da certificato dello stato di famiglia rilasciato dal Comune di Tavullia in data 04/02/2026, presso l'immobile pignorato risultano residenti le seguenti persone:



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/10/2006 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 23677/4421 di repertorio, registrata il 03/10/2006 a Urbino ai nn. 2910 Vol 1T, iscritta il 06/10/2006 a Pesaro ai nn. 16618/4368, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario Repertorio n. 23677/4421 del 02/10/2006 a stipula Dott. Roberto Rizzi Notaio in Cagli..

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.



debitore non datore di ipoteca

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/11/2009 a firma di Notaio Rizzi Roberto ai nn. 27145/6921 di repertorio, registrata il 24/11/2009 a Urbino ai nn. 4294 vol. 1T, iscritta il 27/11/2009 a Pesaro ai nn. 16014/4167, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 75.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

██████ ██████ debitore non datore di ipoteca, ██████ ██████ terzo datore di ipoteca

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/11/2011 a firma di Notaio Rizzi Roberto ai nn. 28814/8053 di repertorio, registrata il 21/04/2011 a Urbino ai nn. 1391/1/T, iscritta il 22/04/2011 a Pesaro ai nn. 5012/1129, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

██████ ██████ ██████ debitore non datore di ipoteca

ipoteca **legale**, stipulata il 24/01/2018 a firma di Agenzia Entrate-riscossione ai nn. 735/8218 di repertorio, iscritta il 24/01/2018 a Pesaro ai nn. 844/113, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca della riscossione ruolo e avviso di accertamento.

Importo ipoteca: 122.582,80.

Importo capitale: 61.291,40.

La formalità è riferita solamente a Comune di Tavullia foglio 12 mappale 409 sub 5-6-7 e altri.

È escluso da questa ipoteca il subalterno 8, b.c.n.c., pignorato con verbale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro del 22/07/2025

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 11/07/2003 a firma di Notaio Zaccarelli Francesco ai nn. 96812/11967 di repertorio, iscritta il 18/07/2003 a Pesaro ai nn. 10264/2231, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Tavullia Foglio n. 12 mappale 409 sub 1-2-3 , immobili originari deli attuali subalterni 5-6-7-8 derivati con nota di frazionamento e fusione del 10/08/2005 pratica PS0087050.

Comunicazione n. 987 del 12/05/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/10/2006. Cancellazione totale eseguita in data 13/05/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/07/2025 a firma di Uff. giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. 1558 di repertorio, trascritta il 08/08/2025 a Pesaro ai nn. 7582/10902, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare

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 atto di compravendita, con atto stipulato il 08/07/2003 a firma di Notaio Zaccarelli Francesco ai nn. 96798/11959 di repertorio, registrato il 21/07/2003 a Pesaro ai nn. 6286.1/2003, trascritto il 18/07/2003 a Pesaro ai nn. 10257//6286.

Gli immobili oggetto di compravendita sono identificati al Catasto fabbricati del Comune di Tavullia al Foglio 12 particella 409 sub 1-2-3-4, successivamente modificati e risultanti sub. 5-6-7-8 con nota di frazionamento e fusione del 10/08/2005 pratica PS0087050

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 18, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI GARAGE E DEPOSITO, presentata il 18/03/1969, rilasciata il 26/03/1969 con il n. 18 di protocollo

CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA L.N. 47/1985 N. 376, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI CAPANNI IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE ADIBITI A SERVIZI - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO PRIMO -COSTRUZIONE PIANO SOTTOTETTO A SERVIZI- COSTRUZIONE BALCONI-DIFFORMITA' COSTRUTTIVE, presentata il 28/03/1986 con il n. 2119 di protocollo, rilasciata il 17/05/2002 con il n. 1499 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 16/2002, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO FABBRICATO RESIDENZIALE, presentata il 06/02/2002 con il n. 1219/2002 di protocollo, rilasciata il 18/07/2002 con il n. 16/2002 di protocollo, agibilità del 04/11/2005 con il n. 227/2005 di protocollo.

VOLTURATA A [REDACTED] IN DATA 22/07/2003

CONCESSIONE EDILIZIA N. 73/2003, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE AL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE DI CUI ALLA C.E. N. 16/2002, presentata il 17/05/2003 con il n. 5194/2003 di protocollo, rilasciata il 09/09/2003 con il n. 73/2003 di protocollo, agibilità del 04/11/2005 con il n. 227/2005 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **16/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 16/2002 E N. 73/2003 RELATIVE ALLA RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE, presentata il 17/01/2004 con il n. 427/2004 di protocollo, rilasciata il 02/03/2004 con il n. 16/2004 di protocollo, agibilità del 04/11/2005 con il n. 227/2005 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' AI SENSI DEGLI ART. 22/23 D.P.R. 380/2001 N. **450D/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE 16 DEL 02/03/2004 PER MODIFICA DELLA RECINZIONE, ALLA SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO E COSTRUZIONE DI PISCINA AL FABBRICATO SITO IN TAVULLIA, VIA PIANO , presentata il 05/04/2004 con il n. 3059 di protocollo, rilasciata il 05/04/2004 con il n. 450/2004 di protocollo, agibilità del 04/11/2005 con il n. 04/11/2005 di protocollo

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. **227/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE, presentata il 14/10/2005 con il n. 8409 di protocollo, rilasciata il 04/11/2005 con il n. 227/2005 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **48/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO DI FABBRICATO RESIDENZIALE, presentata il 22/07/2013 con il n. 5474/2013 di protocollo, rilasciata il 26/07/2013 con il n. 48/2013 di protocollo.
Permesso di costruire non ritirato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

IL MAPPALE 409 RICADE IN PARTE IN AREA AD USO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO "B1" E IN PARTE IN AREA PER SEDI VIARIE. A SUA VOLTA IL MAPPALE OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO RICADE IN PARTE IN AREA SOTTOPOSTA A TUTELA DIFFUSA DI DERIVAZIONE GEOMORFOLOGICA (CRINALI) IN PARTE IN AREA DI POSSIBILE EVOLUZIONE DEL DISSESTO E FRANE QUISCENTI DI CUI ALL'ART. 16 N.T.A. DEL PIANO DI BACINO PER ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) DEI BACINI MARECCHIA E CONCA. PRESCRIZIONI DETTAGLIATE DAGLI ARTICOLI 6.4.2-4.5.1.1. DELLE N.T.A. DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

6.4.2. Aree di completamento a bassa densità edilizia "B1" Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali aree vengono stabiliti i seguenti parametri: - Uf: 0,40 mq/mq da destinare ad Su 0,20 mq/mq da destinare ad Sa - H max fuori terra: ml. 9,50 - n. piani utili consentiti: (*) 3 - dist. dalle strade: ml. 6,00 - dist. dai confini di proprietà e di zona: ml. 5,00 - distacchi tra gli edifici: ml. 10,00;

4.5.1 Tutela diffusa della struttura geomorfologica (DG) 4.5.1.1. Crinali (DG 1) Negli ambiti di tutela diffusa dei crinali, cartograficamente delimitati nelle tavole di piano, ad integrazione di quanto stabilito al punto 4.5. delle presenti norme, vigono le seguenti prescrizioni: - sono vietate le nuove attività estrattive, nonché i depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'Art.57 delle N.T.A. del P.P.A.R.; - per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui all'Art.57 e 63 bis con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter delle citate N.T.A. Negli ambiti di tutela diffusa dei crinali le quote massime di estradosso degli interventi edilizi consentiti, di qualunque tipo (compresi i silos, depositi, vani tecnici, ecc.), non devono superare le corrispondenti quote massime dell'edificato di crinale esistente, ovvero, in mancanza, non debbono superare di ml. 4,50 le corrispondenti quote massime di crinale.

Le quote massime di estradosso degli interventi edilizi ricadenti all'esterno degli ambiti di tutela

diffusa dei crinali, ed in prossimità di essi, devono altresì rispettare le medesime prescrizioni. - Per i crinali individuati ai sensi della lettera a) dell'ultimo comma, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, di cui all'art. 27, è fissata una fascia definitiva di tutela per lato, avente i seguenti valori di dislivello rispetto alle corrispondenti quote massime: Classi o Fasce A PA SA 1 100 10 7 2 60 7 5 3 30 3 2. dove restano fermi i seguenti divieti: a - gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli; b - i silos e depositi agricoli di rilevante entità; c - gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale; d - le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi del successivo articolo 57. Per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui agli articoli 57 e 63 bis con le procedure di cui agli articoli 27 e 63 ter; e - il decespugliamento ed il disboscamento nella fascia appenninica per dislivello di m. 20 per lato. - Per tutti gli interventi di ampliamento di edifici esistenti va comunque conservato l'allineamento a monte come pure va conservata l'altezza delle fronti esistenti, va inoltre indicato in progetto anche l'impianto vegetazionale atto ad integrare l'edificio nell'ambito collinare. - Nel caso di raccordi con la viabilità di crinale, le scarpate vanno piantumate con essenze autoctone atte a ricreare gli elementi del paesaggio collinare. Come pure vanno ricostruite le siepi ove mancanti per i tratti di viabilità di crinale confinante con la proprietà interessata dall'intervento edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di sopralluogo e mediante sovrapposizione del rilievo catastale con gli elaborati progettuali si è verificato che il lotto di proprietà del soggetto esecutato, edificato in forza degli atti edilizi sopra richiamati, comprende anche particelle catastali non oggetto di mutuo ipotecario e pertanto non comprese nel pignoramento. Le suddette particelle catastali, identificate al Catasto Terreni del Comune di Tavullia al Foglio 12 mappali 262 e 457, rimarranno pertanto nella proprietà dell'attuale titolare, rilevandosi tuttavia lotti interclusi a seguito dell'alienazione forzata della particella oggetto di pignoramento, identificata al Foglio 12 mappale 409. Occorrerà pertanto prevedere la costituzione di una servitù di passaggio a favore delle particelle 262 e 457, non oggetto di procedura esecutiva, che consenta alla titolare di accedere ai terreni che rimarranno nella sua proprietà e disponibilità. Si precisa che sul mappale 457 insiste parte dell'area di sedime della piscina di circa 55 mq. complessivi; la piscina, essendo sostanzialmente divisa a metà a seguito della costituzione dell'area oggetto di vendita, dovrà presumibilmente essere demolita e pertanto non sarà valutata e saranno detratti i costi di rimozione dal valore dell'immobile in asta.

Anche la recinzione lato Sud del fabbricato dovrà essere ripristinata in quanto quella attuale è posizionata sul confine della particella 457, non oggetto di ipoteca e conseguente trasferimento.

Dal lotto identificato con la particella 409 dovrà essere stralciata e ceduta al Comune anche una porzione di superficie, di circa 155 mq. su cui insiste parte della sede stradale di Strada del Piano, con conseguente modifica catastale della particella.

Il lotto edificabile dovrà anche essere modificato previo ulteriore stralcio della particella 179, di proprietà di terzi, erroneamente ricompreso nei progetti edilizi autorizzativi dell'edificio. Il suddetto stralcio comporterà la mancata realizzazione di un posto auto, previsto in progetto, di cui dovrà essere considerata la relativa monetizzazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

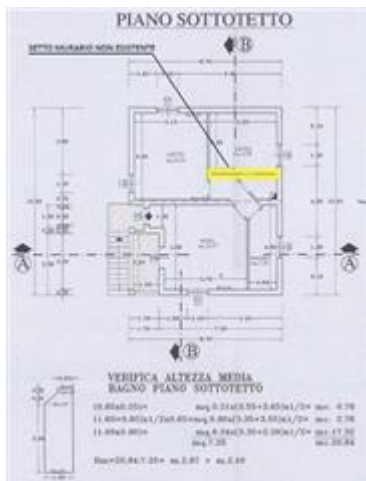
Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità distributive interne al sub 7 (corpo B), al piano secondo, consistenti nella mancata realizzazione di un setto murario a delimitazione della camera da letto di mq. 12,90 nonché presenza di un controsoffitto in muratura posizionato nella zona del disimpegno, dotato di lucernaio. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

giorni

Questa situazione è riferita solamente a corpo B, subalterno 7.

Essendo state rilevate una serie di difformità relativamente all'unità immobiliare individuata al sub 7 (corpo B), potrà essere presentato atto unico in sanatoria, plausibilmente Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di pensiline in aggetto alle pareti perimetrali sui lati Ovest e Sud del fabbricato. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. sanatoria, la pensilina aggettante su strada del piano, posta sul lato est del fabbricato, potrà essere sanata a condizione che l'aggetto sia inferiore a 1,50 mt. dal filo della parete perimetrale; in caso contrario il manufatto rientra nel computo della distanza dal confine di proprietà e di zona, ad oggi inferiore a quella prevista pari a 6 mt.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA IN SANATORIA: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 6, corpo A..

Essendo state rilevate una serie di difformità relativamente all'unità immobiliare individuata al sub 6 (corpo A), potrà essere presentato atto unico in sanatoria, plausibilmente Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria.



CRITICITÀ: BASSA

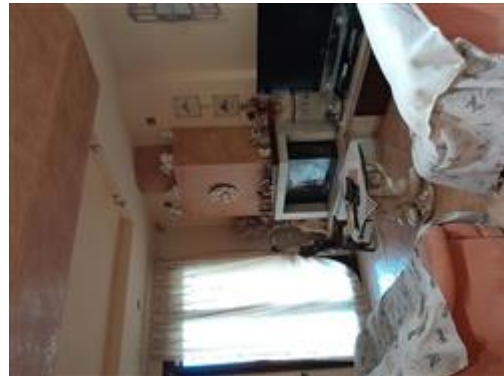
Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di controsoffitto non strutturale al piano terra, con altezze ridotte da 2,90 mt a 2,70 mt (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a corpo A subalterno 6.

Essendo state rilevate una serie di difformità relativamente all'unità immobiliare individuata al sub 6 (corpo A), potrà essere presentato atto unico in sanatoria, plausibilmente Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria.



Sono state rilevate le seguenti difformità: REALIZZAZIONE DI PORTICO CON STRUTTURA LIGNEA E COPERTURA IN MANTO DI ELEMENTI IN LATERIZIO, LATO OVEST DEL FABBRICATO, PIANO TERRA (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- RIMOZIONE DEL MANUFATTO: €1.500,00

STRUTTURA NON REGOLARIZZABILE PER DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA' INFERIORE A QUANTO PREVISTO DALLE N.T.A E DAL R.E.C.



CRITICITÀ: MEDIA

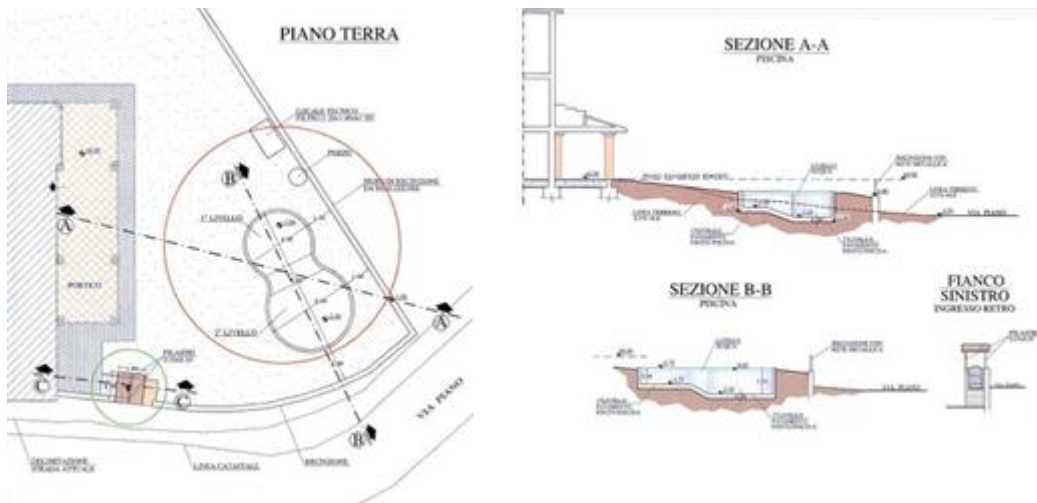
Sono state rilevate le seguenti difformità: manufatto piscina (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione piscina: €3.500,00

Il manufatto costituito dalla piscina a forma di otto, di lunghezza pari a 8,50 mt circa e larghezza massima pari a mt 5 circa, interrata, con fondo in CLS e pareti in muratura, è stata autorizzata mediante Denuncia Inizio Attività prot. n. 3059/2024, Variante al PdC n. 16/2004; il manufatto tuttavia insiste su area risultante, all'epoca di presentazione della suddetta variante (05/04/2004), catastalmente di altra proprietà (foglio n. 12 mappale 457), come da elaborato grafico allegato. L'area distinta al foglio 12 mappale 457 non risulta ricompresa nel pignoramento quindi non è oggetto di esecuzione immobiliare; il manufatto non potrà pertanto essere utilizzato e pertanto se ne prevede la rimozione, detraendo i relativi costi.





CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gazebo di estensione di circa 6 mq., altezze variabili da 2,25 a 2,80 mt circa, copertura in telo impermeabile, sanabile con copertura permeabile. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: scia sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA IN SANATORIA: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a manufatto posizionato sul terrazzo di pertinenza dell'alloggio descritto al corpo B, subalterno 7.

Essendo state rilevate una serie di difformità relativamente all'unità immobiliare individuata al sub 7 (corpo B), potrà essere presentato atto unico in sanatoria, plausibilmente Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: necessaria rettifica quadro dimostrativo subalterni mediante stralcio mappale 179 intestato a terzi (normativa di riferimento: D.P.R. 138/1998)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale mediante stralcio mappale 179 intestato a terzi.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TAVULLIA STRADA DEL PIANO 3/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TAVULLIA strada del piano 3/A, della superficie commerciale di **241,82** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

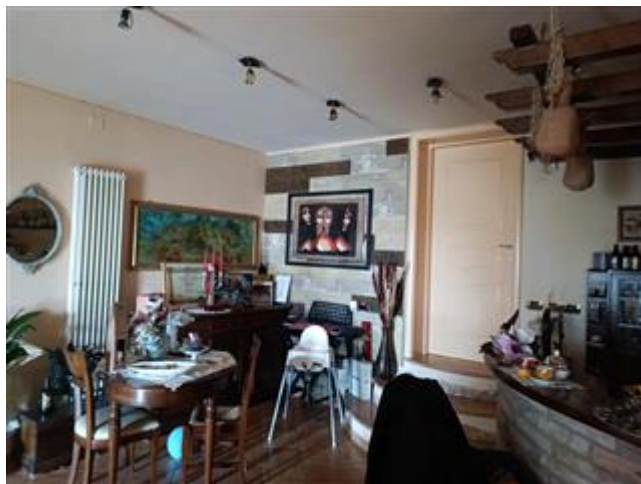
Porzione di villa bifamiliare a TAVULLIA Strada del Piano [REDACTED] commerciale di 241,82 mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED] Si tratta di porzione di fabbricato residenziale ubicato in Comune di [REDACTED] l Piano 3/A,

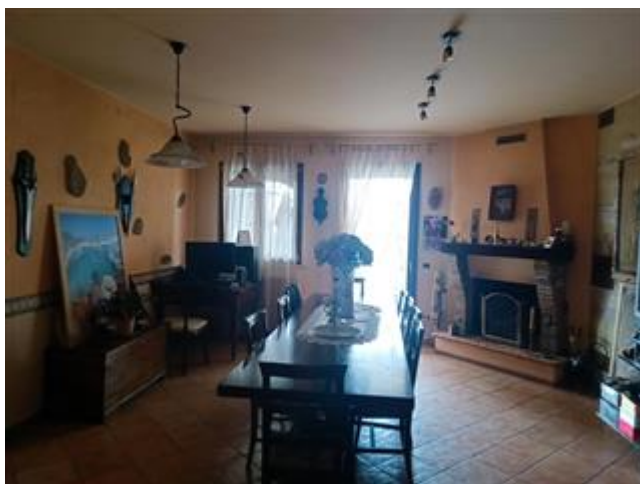
consistente in appartamento quadrilocale libero su quattro lati sito al piano terra-primo, accesso indipendente, portici esterni e scoperto esclusivo. L'edificio, di tipologia villa bifamiliare, consta complessivamente di n. 3 piani fuori terra. L'unità immobiliare in oggetto, distinta con il CORPO A, risulta così composta: al piano terra si trova una cucina abitabile di mq. 13,92, una zona soggiorno di mq. 34,06 mq., ampio locale taverna di mq. 26,68, ripostiglio di mq. 11,96, lavanderia di mq. 5,86, bagno di mq. 6,49, ulteriore ripostiglio di mq. 3,53, disimpegno di mq. 2,81; al piano primo, a cui si accede mediante scala interna in cemento armato con gradini in marmo e ringhiera in ferro battuto, si trova una stanza da letto singola di mq. 11,52 con annessa cabina armadio di mq. 2,83, seconda stanza da letto matrimoniale di 17,46 mq., una stanza da letto doppia di 14,56 mq., un bagno principale di 6,46 mq. circa, un bagno di servizio di mq. 4,59, un ampio ripostiglio di mq. 8,26, vano scale interno con disimpegno di circa 14,00 mq., per un totale di circa 185,00 mq. calpestabili, 241,82 mq. lordi. Completano la proprietà uno scoperto di circa 282 mq., circa, un portico esterno di circa 40 mq. sul lato Sud del fabbricato, un secondo portico esterno di circa 14 mq. sul lato Est, n. 3 terrazzi per un'estensione di mq. 26 circa e un'autorimessa di circa 41 mq. Completano la proprietà n. 3 posti auto esterni, prospicienti strada del Piano. L'immobile confina con Strada comunale del Piano sul lato Ovest, particella n. 262 sul lato Est, particella n. 457 sul lato Sud, salvo altri. Ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972 si rileva che la presente cessione immobiliare mediante asta giudiziaria non implica il coinvolgimento di imprese costruttrici, ma solo di persone fisiche: pertanto, trattandosi di fabbricato ad uso abitativo, si ritiene che la presente procedura esecutiva possa essere considerata esente da I.V.A. L'unità immobiliare CORPO A è posta al piano terra, con altezza interna di mt. 2,90, e piano primo, con altezza interna di mt. 2,95. Identificazione catastale: foglio 12 particella 409 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: Strada del Piano, TAVULLIA, piano: T-1. L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1969 con destinazione GARAGE E DEPOSITO, oggetto di condono edilizio ai sensi del Capo IV della Legge 47/1985, ristrutturato nel 2005.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-primo, interno A, ha un'altezza interna di 2.90-2.95. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEL PIANO TAVULLIA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEL 10/08/2005 PRATICA N. PS0087050 INN ATTI DAL 10/08/2005 (N. 22416.1/2005)
Coerenze: FOGLIO 12 MAPPALE 409 SUB 8, LATI SUD ED EST, SUB.5 LATO NORD, SUB 8 LATO OVEST, SUB 7 LATO NORD;

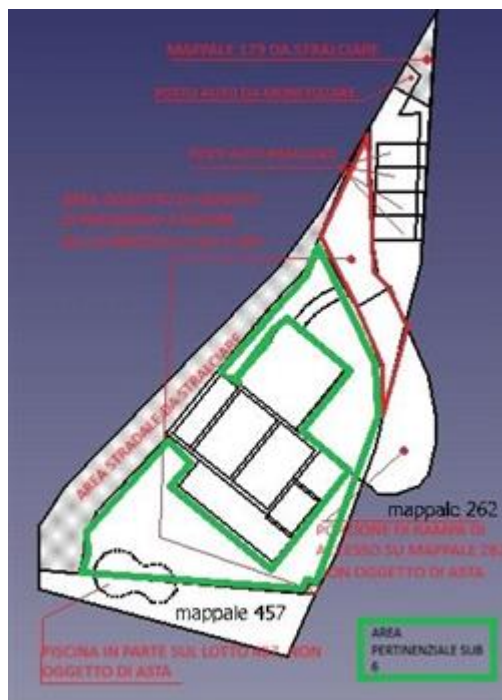
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2005.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro, Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

asilo nido	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di villa bifamiliare a TAVULLIA Strad [REDACTED] icie commerciale di 92 mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED] Si tratta di porzione di fabbricato residenziale ubicato in Comune di Ta [REDACTED] iano 3/A, consistente in appartamento quadrilocale libero su quattro lati sito al piano terra-primi, accesso indipendente, portici esterni e scoperto esclusivo. L'edificio, di tipologia villa bifamiliare, consta complessivamente di n. 3 piani fuori terra. L'unità immobiliare in oggetto, distinta con il CORPO A, risulta così composta: al piano terra si trova una cucina abitabile di mq. 13,92, una zona soggiorno di mq. 34,06 mq., ampio locale taverna di mq. 26,68, ripostiglio di mq. 11,96, lavanderia di mq. 5,86, bagno di mq. 6,49, ulteriore ripostiglio di mq. 3,53, disimpegno di mq. 2,81; al piano primo, a cui si accede mediante scala interna in muratura con gradini in marmo e ringhiera in ferro battuto, si trova una stanza da letto singola di mq. 11,52 con annessa cabina armadio di mq. 2,83, seconda stanza da letto matrimoniale di 17,46 mq., una stanza da letto doppia di 14,56 mq., un bagno principale di 6,46 mq. circa, un bagno di servizio di mq. 4,59, un ampio ripostiglio di mq. 8,26, vano scale interno con disimpegno di circa 14,00 mq., per un totale di circa 185,00 mq. calpestabili, 241,82 mq. lordi. Completano la proprietà uno scoperto di circa 282 mq., un portico esterno di circa 40 mq. sul lato Sud del fabbricato, un secondo portico esterno di circa 14 mq. sul lato Est, n. 3 terrazzi per un'estensione di mq. 26 circa e un'autorimessa di circa 41 mq. Completano la proprietà n. 3 posti auto esterni, prospicienti strada del Piano. L'immobile confina con Strada comunale del Piano sul lato Ovest, particella n. 262 sul lato Est, particella n. 457 sul lato Sud, salvo altri. Ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972 si rileva che la presente cessione immobiliare mediante asta giudiziaria non implica il coinvolgimento di imprese costruttrici, ma solo di persone fisiche: pertanto, trattandosi di fabbricato ad uso abitativo, si ritiene che la presente procedura esecutiva possa essere considerata esente da I.V.A. L'unità immobiliare CORPO A è posta al piano terra, con altezza interna di mt. 2,90, e piano primo, con altezza interna di mt. 2,95. Identificazione catastale: foglio 12 particella 409 sub. 6

(catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: Strada del Piano, TAVULLIA, piano: T-1. L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1969 con destinazione GARAGE E DEPOSITO, oggetto di condono edilizio ai sensi del Capo IV della Legge 47/1985, ristrutturato nel 2005.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in metallo con apertura elettrica	ottimo	
<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in legno	buono	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato. porte con verniciatura laccata	buono	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	buono	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato	buono	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle klinker. in parte cemento e in parte manto erboso	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres	buono	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno massello, gli accessori presenti sono: blindatura	buono	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	buono	
<i>scale</i> : interna con rivestimento in marmo	ottimo	

Degli Impianti:

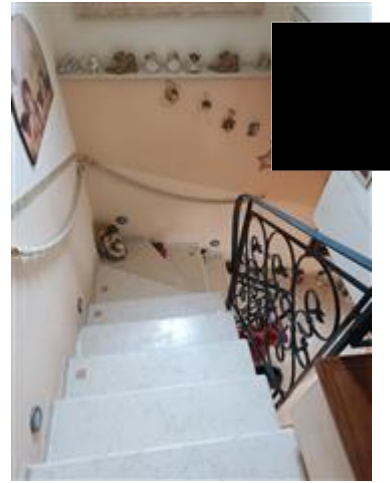
<i>citofonico</i> : video	buono	
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: conforme	buono	
<i>fognatura</i> : separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme	al di sopra della media	
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polietilene conformità: conforme	al di sopra della media	
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme	buono	

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	buono	
<i>copertura</i> : a falde costruita in cemento armato	buono	
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	buono	
<i>scale esterne</i> : a rampa unica costruite in cemento armato. piccola scala esterna di accesso dal piano strada al piano terra del fabbricato	buono	
<i>scale interne</i> : a rampa unica realizzate in cemento armato; il servoscala è non presente	ottimo	

solai: soletta in cemento armato in opera
strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

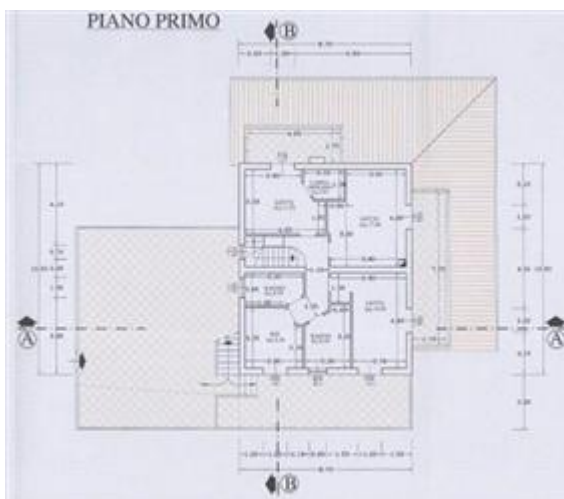
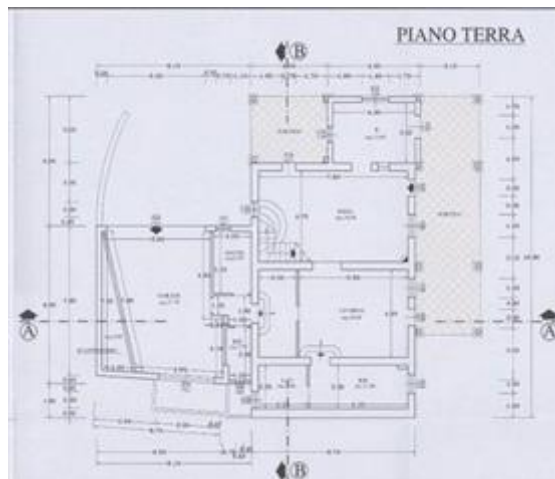


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano terra-primi, sub 6	241,82	x	100 %	=	241,82
Totale:	241,82				241,82



ACCESSORI:

box doppio, composto da garage, bagno, ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 38, classe 1, consistenza 38 mq, rendita 70,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEL PIANO TAVULLIA, piano: T

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage sito sul lato sinistro del fabbricato ampliato realizzando uno scannafosso e portando a squadro il muro inclinato esistente sul retro.	41,00	x	50 %	=	20,50

Totale:	41,00	20,50
----------------	--------------	--------------

**terreno residenziale.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 8 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: STRADA DEL PIANO 3/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/08/2005 Pratica n. PS0087050 in atti dal 10/08/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22416.1/2005)
PARTE DEL SUB 8

parte del sub 8 per mq. 282 circa.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
scoperto esclusivo	241,82	x	10 %	=	24,18
scoperto esclusivo eccedente la superficie dei vani principali	40,06	x	2 %	=	0,80
Totale:	281,88				24,98

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 8 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: STRADA DEL PIANO 3/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/08/2005 Pratica n. PS0087050 in atti dal 10/08/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22416.1/2005)
SUB 8 PARTE, PER CIRCA MQ. 109

parte del sub 8 per mq. 109 circa

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	109,00	x	30 %	=	32,70
Totale:	109,00				32,70



altro terreno, composto da area di accesso stradale.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 8 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: STRADA DEL PIANO 3/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/08/2005 Pratica n. PS0087050 in atti dal 10/08/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22416.1/2005)
Coerenze: STRADA DEL PIANO, MAPPALE 179, MAPPALE 457, MAPPALE 262.

area su cui dovrà essere prevista la costituzione di servitù di passaggio

descrizione	consistenza		indice		commerciale
rampa di accesso	90,00	x	10 %	=	9,00
Totale:	90,00				9,00



altro fabbricato, composto da portici, terrazzi, balconi.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 836,66 Euro, indirizzo catastale: strada del Piano 3/A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/08/2005 Pratica n. PS0087050 in atti dal 10/08/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22416.1/2005)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRAZI, BALCONI, PORTICI, FINO A 25 MQ.	25,00	x	30 %	=	7,50
TERRAZZI, BALCONI, PORTICI OLTRE 25 MQ.	55,37	x	10 %	=	5,54
Totale:	80,37				13,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/10/2022

Fonte di informazione: agenzia entrate

Descrizione: civile abitazione categoria catastale A/2

Indirizzo: STRADA DEL PIANO 49

Superfici principali e secondarie: 188

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 984,04 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 185.000,00 pari a 984,04 Euro/mq

Distanza: 2,352.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/10/2022

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: civile abitazione categoria catastale A/2

Indirizzo: VIA ROMA 2D

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 118.000,00 pari a 1.017,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.017,24 Euro/mq

Distanza: 69.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: civile abitazione categoria A/2

Indirizzo: Via Provinciale 135, Montelabbate (PU)

Superfici principali e secondarie: 215

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 720,93 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 155.000,00 pari a 720,93 Euro/mq

Distanza: 4,493.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il criterio estimativo definito "comparativo", usufruendo della metodologia valutativa monoparametrica in base al prezzo di vendita. Al fine di ricavare l'importo medio di alienazione degli alloggi appartenenti allo stesso segmento di mercato sono stati reperiti gli atti notarili di compravendita relativi ad appartamenti situati nel medesimo contesto urbano di riferimento. L'analisi degli atti di compravendita ha condotto ad un prezzo medio di compravendita pari ad € 951,46, circa al metro quadrato. Sono stati esaminati annunci immobiliari relativi a fabbricati con caratteristiche simili e posizionati nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia, che ha evidenziato un probabile prezzo di alienazione pari ad Euro 951,46.circa al metro quadrato. Infine si sono analizzati i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) che per il periodo temporale relativo al secondo semestre 2025 (ultimo disponibile in visione sul sito istituzionale dell'Ente) per la zona omogenea di riferimento palesa prezzi di vendita oscillanti tra un minimo pari ad € 1.150,00 ad un massimo pari ad € 1.450,00.al metro quadrato (media € .1.300,00.al mq.); stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile valutato, si ritiene di non utilizzare i valori O.M.I., giudicati non in linea con lo stato manutentivo dell'immobile. Mediando i risultati ottenuti si avrà la seguente quantificazione economica: $(€ 951,46 + 1.300,00)/2 = € 1.125,73$.al metro quadrato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Tavullia, agenzie: Portali vendite immobili on-line, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate - O.M.I

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	241,82	x	1.125,73	=	272.224,03
Valore superficie accessori:	100,22	x	1.125,73	=	112.820,66
					385.044,69

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 385.044,69
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 385.044,69

BENI IN TAVULLIA STRADA DEL PIANO 3/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a TAVULLIA strada del piano 3/A, della superficie commerciale di **85,08** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di villa bifamiliare a TAVULLIA Strada del Piano 3/A, superficie commerciale di 92 mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED] [REDACTED]. Si tratta di porzione di fabbricato residenziale ubicato in Comune di [REDACTED], Piano 3, consistente in appartamento trilocale sito al piano secondo-sottotetto, accesso indipendente, terrazzo ad uso esclusivo. L'edificio, di tipologia villa bifamiliare, consta complessivamente di n. 3 piani fuori terra. L'unità immobiliare in oggetto, distinta con il corpo B, risulta così composta: soggiorno-angolo cottura di mq. 23,27, bagno di mq. 7,25, disimpegno di mq. 7, stanza da letto singola di mq. 12,90, stanza da letto matrimoniale di 20,33 mq., per un totale di circa 70,75 mq. calpestabili, 85.08 mq. lordi. Le altezze interne sono state rilevate pari a 3,70 mt massima e 2,20 minima. Completano la proprietà un terrazzo scoperto di circa 76 mq., un portico esterno di circa 5,95 mq. sul lato Nord del fabbricato, un secondo portico esterno di circa 1,19 mq. sempre sul lato Nord, n. 1 posto auto esterno prospiciente Strada del Piano. L'immobile confina con Strada comunale del Piano sul lato Ovest, sub 8 sul lato Est e Nord, sub 6 lato Sud, salvo altri. Ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972 si rileva che la presente cessione immobiliare mediante asta giudiziaria non implica il coinvolgimento di imprese costruttrici, ma solo di persone fisiche: pertanto, trattandosi di fabbricato ad uso abitativo, si ritiene che la presente procedura esecutiva possa essere considerata esente da I.V.A. L'intero edificio risulta costruito nel 1969 con destinazione GARAGE E DEPOSITO, oggetto di condono edilizio ai sensi del Capo IV della Legge 47/1985, ristrutturato nel 2005.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEL PIANO TAVULLIA, piano: 1-2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 2025.

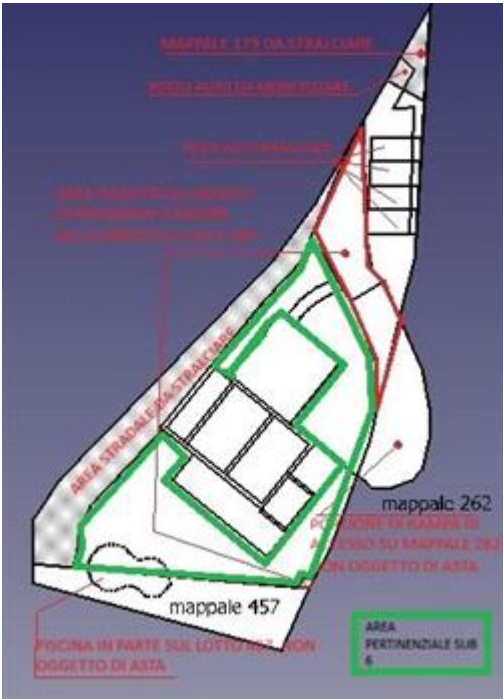




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro, Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

asilo nido
palazzetto dello sport
centro sportivo
farmacie
negozi al dettaglio
biblioteca
municipio
verde attrezzato
centro commerciale
parco giochi
scuola elementare
scuola media inferiore
polizia
piscina

eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di villa bifamiliare a TAVULLIA Strad [REDACTED] ie commerciale di 92 mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED] Si tratta di porzione di fabbricato residenziale ubicato in Comune di [REDACTED], l Piano 3, consistente in appartamento trilocale sito al piano secondo-sottotetto, accesso indipendente, terrazzo ad uso esclusivo. L'edificio, di tipologia villa bifamiliare, consta complessivamente di n. 3 piani fuori terra. L'unità immobiliare in oggetto, distinta con il corpo B, risulta così composta: soggiorno-angolo cottura di mq. 23,27, bagno di mq. 7,25, disimpegno di mq. 7, stanza da letto singola di mq. 12,90, stanza da letto matrimoniale di 20,33 mq., per un totale di circa 70,75 mq. calpestabili, 85.08 mq. lordi. Completano la proprietà un terrazzo scoperto di circa 76 mq., una loggia di circa 5,95 mq. sul lato Nord del fabbricato, una seconda loggia di circa 1,19 mq. sempre sul lato Nord. L'immobile confina con Strada comunale del Piano sul lato Ovest, sub 8 sul lato Est e Nord, sub 6 lato Sud, salvo altri. Ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972 si rileva che la presente cessione immobiliare mediante asta giudiziaria non implica il coinvolgimento di imprese costruttrici, ma solo di persone fisiche: pertanto, trattandosi di fabbricato ad uso abitativo, si ritiene che la presente procedura esecutiva possa essere considerata esente da I.V.A. Immobile costruito nel 1969 con destinazione GARAGE E DEPOSITO, oggetto di condono edilizio ai sensi del Capo IV della Legge 47/1985, ristrutturato nel 2005.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in metallo con apertura manuale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in guaina bituminosa	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco civile tinteggiato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattonelle di klinker	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno massello, gli accessori presenti sono: blindata	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento. tinteggiato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco di cemento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : esterne con rivestimento in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : video conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : con unità esterna con alimentazione a elettrico con diffusori in a parete conformità: conforme	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di standard conformità: conforme	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : separata la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

o rete comunale conformità: conforme

gas: sottotraccia con alimentazione a metano
conformità: conforme

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da
rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata
in tubi in polipropilene conformità: conforme

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione in metano i
diffusori sono in termosifoni in alluminio
conformità: conforme in parte. non effettuata
manutenzione, impianto da rivedere

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in cemento armato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fondazioni: travi continue rovesce costruite in
cemento armato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale esterne: a rampa unica costruite in cemento
armato , il servoscala è non presente

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: soletta in cemento armato in opera

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



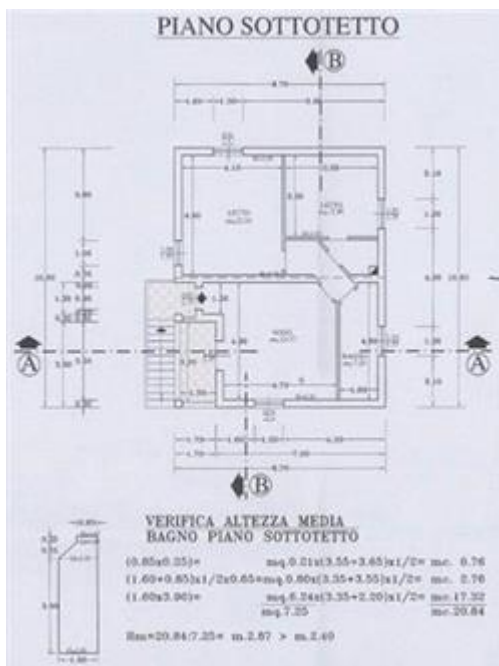


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano secondo	85,08	x	100 %	=	85,08
Totale:	85,08				85,08



ACCESSORI:

altro terreno, composto da terrazzo scoperto.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEL PIANO , piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/08/2006 Pratica n. PS0083841 in atti dal 10/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7023.1/2006)

Coerenze: strada del Piano, sub. 8, sub. 6., salvo altri
sub 7 parte

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terrazzo scoperto di uso esclusivo fino a 25 mq.	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazzo scoperto ad uso esclusivo quota eccedente i 25 mq.	51,00	x	10 %	=	5,10
Totale:	76,00				12,60



altro fabbricato, composto da loggia.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: strada del piano, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/08/2006 Pratica n. PS0083841 in atti dal 10/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7023.1/2006)
sub 7 parte

loggia ad uso esclusivo

descrizione	consistenza		indice		commerciale
loggia ad uso esclusivo	5,95	x	30 %	=	1,79
Totale:	5,95				1,79



altro fabbricato, composto da loggia.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 409 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: strada del piano, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/08/2006 Pratica n. PS0083841 in atti dal 10/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7023.1/2006)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
loggia	1,19	x	30 %	=	0,36
Totale:	1,19				0,36

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: agenzia entrate

Descrizione: abitazione di tipo civile categoria A/2

Indirizzo: Via Roma 2/D

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 118.000,00 pari a 1.017,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.017,24 Euro/mq

Distanza: 66.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/05/2023
Fonte di informazione: agenzia entrate
Descrizione: civile abitazione categoria catastale A/2
Indirizzo: Via Giacomo Puccini
Superfici principali e secondarie: 46
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.521,74 Euro/mq
Sconto trattativa: 0 %
Prezzo: 70.000,00 pari a 1.521,74 Euro/mq
Distanza: 1,037.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/12/2021
Fonte di informazione: agenzia entrate
Descrizione: civile abitazione categoria catastale A/2
Indirizzo: STRADA CELLA CAPOLUOGO CIVICO 3
Superfici principali e secondarie: 174
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 1.149,43 Euro/mq
Sconto trattativa: 0 %
Prezzo: 200.000,00 pari a 1.149,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il criterio estimativo definito "comparativo", usufruendo della metodologia valutativa monoparametrica in base al prezzo di vendita. Al fine di ricavare l'importo medio di alienazione degli alloggi appartenenti allo stesso segmento di mercato sono stati reperiti gli atti notarili di compravendita relativi ad appartamenti situati nel medesimo contesto urbano di riferimento. L'analisi degli atti di compravendita ha condotto ad un prezzo medio di compravendita pari ad € 1.230,00 circa al metro quadrato. Sono stati esaminati annunci immobiliari relativi a fabbricati con caratteristiche simili e posizionati nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia, che ha evidenziato un probabile prezzo di alienazione pari ad Euro 1.230,00 circa al metro quadrato. Infine si sono analizzati i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) che per il periodo temporale relativo al secondo semestre 2025 (ultimo disponibile in visione sul sito istituzionale dell'Ente) per la zona omogenea di riferimento palesa prezzi di vendita oscillanti tra un minimo pari ad € 1.150,00 ad un massimo pari ad € 1.450,00 al metro quadrato (media € 1.300,00 al mq.); stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile valutato, si ritiene di non utilizzare i valori O.M.I., giudicati non in linea con lo stato manutentivo dell'immobile. Mediando i risultati ottenuti si avrà la seguente quantificazione economica: $(€ 1.230,00 + 1.300,00)/2 = € 1.265,00$ al metro quadrato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Tavullia, agenzie: Portali vendite immobili on-line, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate - O.M.I.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,08	x	1.265,00	=	107.626,20
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

Valore superficie accessori:	14,74	x	1.265,00	=	18.646,10
					126.272,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 126.272,30
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 126.272,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il criterio estimativo definito "comparativo", usufruendo della metodologia valutativa monoparametrica in base al prezzo di vendita. Al fine di ricavare l'importo medio di alienazione degli immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato sono stati reperiti gli atti notarili di compravendita relativi a fabbricati situati nel medesimo contesto urbano di riferimento. L'analisi degli atti di compravendita ha condotto ad un prezzo medio di compravendita pari ad € 951,46. circa al metro quadrato per il corpo A, € 1.230,00 circa al mq. per il corpo B. Inoltre si sono analizzati i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) che per il periodo temporale relativo al secondo semestre 2025 (ultimo disponibile in visione sul sito istituzionale dell'Ente) per la zona omogenea di riferimento palesa prezzi di vendita oscillanti tra un minimo pari ad € 1.150,00 ad un massimo pari ad € 1.450,00 al metro quadrato (media € 1.300,00 al mq.); stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile valutato, si ritiene di non utilizzare i valori O.M.I., giudicati non in linea con lo stato manutentivo dell'immobile. Mediando i risultati ottenuti si avrà la seguente quantificazione economica: $(€ 951,46 + 1.300,00)/2 = € 1.125,73$ al metro quadrato per il corpo A, $(€ 1.230,00 + 1.300,00)/2 = € 1.265,00$ al mq. per il corpo B.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Tavullia (PU)

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	241,82	100,22	385.044,69	385.044,69
B	appartamento	85,08	14,74	126.272,30	126.272,30
				511.316,99 €	511.316,99 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
monetizzazione posto auto non realizzabile a seguito della modifica del lotto edificabile per inserimento mappale 179	-7.000,00
servitù di passaggio da istituire a favore dei mappali 262 e 457 che rimarranno lotti interclusi di proprietà della attuale proprietaria	-5.000,00
	12.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà risulta in capo alla persona debitrice per l'intero.

Riduzione del **1%** per lo stato di occupazione: **€. 5.113,17**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 481.203,82**

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: **€. 24.060,19**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 457.143,63**

data 20/05/2026

il tecnico incaricato
PAOLO RICCIO