



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 14/2025

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/07/2025

creata con Tribù Office 6

**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Luca Baiocchi**

CF:BCCLCU87P08G479E

con studio in PESARO (PU) via San Francesco d'Assisi n.44

telefono: 32812620

email: baiocchi.luca@gmail.com

PEC: luca.baiocchi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2025

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

**A** villa singola a SERRA SANT'ABBONDIO Via Montevecchio 25, della superficie commerciale di **478,53** mq per la quota di 2/4 di piena proprietà [REDACTED]

I beni oggetto del presente pignoramento comprendono immobili sia urbani che agricoli, tra cui, in particolare, un fabbricato unifamiliare articolato in due corpi distinti:

- **Il nucleo originario**, realizzato in epoca remota con struttura in muratura portante in pietrame locale;
- **Un ampliamento successivo**, edificato tra la metà e la fine degli anni '80, con struttura in cemento armato, separato dal corpo originario tramite giunto sismico.

I due corpi risultano collegati internamente a entrambi i piani terra e primo, tramite una porta in corrispondenza del giunto tra i fabbricati. L'intero complesso è corredato da un ampio scoperto esclusivo, recintato sul lato fronte strada ("Via Montevecchio") con muri di confine in cemento armato, parzialmente rivestiti in pietra locale. In corrispondenza di questo lato sono presenti un accesso carraio e uno pedonale. Le restanti porzioni del lotto urbano sono solo in parte delimitate da recinzioni in rete metallica con paletti in ferro.

Completano la proprietà due terreni agricoli adiacenti al giardino esclusivo, situati sul pendio collinare. Tali terreni sono accessibili direttamente dalla proprietà urbana oggetto di pignoramento e confinano, su tutti gli altri lati, con fondi agricoli di altra proprietà. Mentre i terreni circostanti di altra proprietà risultano coltivati, quelli oggetto del pignoramento si presentano allo stato di bosco misto, ben distinguibili anche in vista fotogrammetrica grazie alla presenza di alberature adulte ad alto fusto.

Va segnalata che è dubbia la legittimità urbanistico edilizia relativa all'ampliamento del fabbricato, risalente agli anni '80. A tale proposito il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta di chiarimenti al Comune di Serra Sant'Abbondio, ricevendo soltanto replica telefonica che segnala la possibile carenza documentale, determinata dai ripetuti trasferimenti d'archivio comunale. Tuttavia, l'esame degli atti reperiti in archivio evidenzia una disponibilità dell'ente a valutare una sanatoria riguardante sia il nucleo originario che i successivi ampliamenti, ma tale sanatoria comporterà eventualmente costi piuttosto alti fra sanzioni amministrative di edilizia e di sismica, oltre alle parcelle professionali per tutti i tecnici abilitati che dovranno prestare le loro competenze per il deposito della pratica in sanatoria (ingegnere, geologo, etc...) finalizzata al mantenimento anche degli ampliamenti giuntati al nucleo originario. Inoltre è opportuno evidenziare anche la presenza di vincoli di inedificabilità, in particolare relativi alla fascia di rispetto stradale (cfr. CDU allegato n.8 alla presente perizia), nonché la presenza di vincoli paesaggistici regionali (PPAR), su cui è probabile debbano essere rilasciati pareri sulla fattibilità della sanatoria da enti esterni





rispetto all'amministrazione locale.

Inoltre, si segnala in prossimità del fabbricato principale e all'interno dello scoperto esclusivo, la presenza di un corpo accessorio realizzato controterra in trincea addossato al declivio della collina, collegato all'abitazione tramite una passerella in cemento armato che, dall'ingresso del piano primo, conduce al tetto verde del suddetto corpo. Non risultano titoli abilitativi per la realizzazione di tale struttura, che pertanto è priva di legittimità urbanistico-edilizia e quindi andrà demolita completamente.

Tutto quanto sopra esposto con riferimento anche al capitolo "verifica conformità urbanistico-edilizia" trattato con la presente perizia di stima e relativi allegati.

Di seguito viene pertanto suddivisa la descrizione dello stato dei luoghi del complesso immobiliare pignorato, in diverse parti con rimando al dettaglio dei singoli corpi del lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di T=Hc 233 E 1=Hc 240/H 273 - T=H 236 E 1=H 270. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 465 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 16,5 vani, rendita 835,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEVECCHIO n.23, piano: T-1, intestato a [REDACTED] per la quota di 2/4 e ALTRI SOGGETTI

Coerenze: TRATTASI DI ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON SCOPERTO ESCLUSIVO DI PERTINENZA, DI CUI UN LATO CONFINANTE CON LA STRADA PUBBLICA E GLI ALTRI LATI CON TERRENI AGRICOLI

SI EVIDENZIA CHE IL NUMERO CIVICO PRESENTE IN VISURA CATASTALE, NON CORRISPONDE CON LO STRADARIO DI GOOGLE MAPS CHE INDICA IL n.25 E COSI' COME RILEVATO IN LOCO.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1989.

**B** terreno agricolo a SERRA SANT'ABBONDIO Via Montevecchio 25, della superficie commerciale di **9.866,00** mq per la quota di 2/4 di piena proprietà (SIMONA GANASSI) Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 430 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor 3, superficie 9866, reddito agrario 22,93 €, reddito dominicale 22,93 €, indirizzo catastale: VIA MONTEVECCHIO, piano: T, intestato a [REDACTED] per la quota di 2/4 e ALTRI SOGGETTI
- Coerenze: ALCUNI LATI CON TERRENI AGRICOLI DI ALTRA PROPRIETA' ED ALCUNI LATI CON TERRENI AGRICOLI E SCOPERTO ESCLUSIVO ANNESSO ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE DELLA STESSA PROPRIETA'

Il terreno presenta una forma POLIGONO IRREGOLARE, un'orografia COLLINARE, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: BOSCO MISTO





**C** terreno agricolo a SERRA SANT'ABBONDIO Via Montevecchio 25, della superficie commerciale di **897,00** mq per la quota di 2/4 di piena proprietà (SIMONA GANASSI) Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 897, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: VIA MONTEVECCHIO, piano: T, intestato a [REDACTED] per la quota di 2/4 e ALTRI SOGGETTI  
Coerenze: ALCUNI LATI CON TERRENI AGRICOLI DI ALTRA PROPRIETA' ED ALCUNI LATI CON TERRENI AGRICOLI E SCOPERTO ESCLUSIVO ANNESSO ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE DELLA STESSA PROPRIETA'

Il terreno presenta una forma POLIGONO IRREGOLARE, un'orografia COLLINARE, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: BOSCO MISTO



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11.241,53 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.700,28</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 26.775,21</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/07/2025</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo indeterminato, stipulato il 30/06/2013, registrato il 18/07/2013 a Roma ai nn. 15704 serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di comodato gratuito.

Trattasi di contratto di comodato ex. art.1810 c.c. a tempo indeterminato; si evidenzia che il comodatario è deceduto, tuttavia la porzione di immobile ceduta in comodato continua ad essere occupata dalla moglie, come da accordi con la proprietà.

Si specifica inoltre che il comodato gratuito a tempo indeterminato riguarda solo una porzione di immobile, così come evidenziata con colore rosso nell'allegato al contratto di comodato, mentre in blu è evidenziata la parte di utlizzo esclusivo del comodante (proprietario) e la parte evidenziata in verde viene concessa in uso saltuario al comodatario.

Infine dalla lettura del contratto emerge che il comodante autorizza il comodatario ad utilizzare non più di 200 mq del terreno adiacente anch'esso di sua proprietà da destinarsi esclusivamente ad orto.

Si rimanda all'allegato n.17 agenzia entrate\_contratto di comodato.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:





Si rimanda alla relazione di provenienza nel ventennio e indagine ipocatastale allegata alla presente perizia.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di fabbricato unifamiliare, non condominio.

I vincoli paesaggistici presenti sono i seguenti:

PPAR vincoli definitivi: Aree B di rilevante valore, PA fascia pedepenninica

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

Si rimanda alla relazione di provenienza nel ventennio e indagine ipocatastale allegata alla presente perizia.

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

VEDI ALLEGATO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) PER TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, LOTTO 1 CORPI A, B, C

##### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**



CONCESSIONE EDILIZIA N. **C.E. n.49/1983**, intestata a [REDACTED], per lavori di ESECUZIONE LAVORI VARI DI MANUTENZIONE AL FABBRICATO RURALE; (COME DA PROGETTO), presentata il 06/06/1983 con il n. 2272 di protocollo, rilasciata il 12/08/1983 con il n. 49 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PROGETTO PER LA SOSTITUZIONE SUL LATO STRADALE E PER OPERE DI ORDINARIA MANUTENZIONE QUALI: RIPRESE DI INTONACI, RIPASSO GENERALE DEL TETTO, CONSOLIDAMENTO A SCALA E TERRAZZO, SISTEMAZIONE INFISSI, MIGLIORAMENTO SERVIZI IGIENICI. A CONDIZIONE CHE LA RECINZIONE POSTA SUL FRONTE DELLA STRADA COMUNALE SIA POSTA A ML 1,50 DAL CIGLI DELLA STESSA..

SI EVIDENZIA CHE GLI ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO, DICHIARANO LA PRESENZA IN LOCO DEI SEGUENTI CORPI DI FABBRICA E MANUFATTI: FABBRICATO ORIGINARIO CON TERRAZZA LATERALE E SCALA DI COLLEGAMENTO VERTICALE IN FERRO; RECINZIONE SU BASAMENTO IN PIETRA DI ALTEZZA CM 40 E SOPRASTANTE RETE METALLICA DI ALTEZZA CM 1,20. PASSO CARRABILE POSIZIONATO SUL LATO SINISTRO DEL LOTTO E PEDONALE SUL LATO DESTRO.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **C.E. n.55/1983**, intestata a [REDACTED] per lavori di AMPLIAMENTO FABBRICATO RURALE CON I BENEFICI DELLA LEGGE REGIONALE N.34/1975.

Il titolo è riferito solamente a ADEGUAMENTO ALLA LEGGE n.64 PER LA PARTE DI AMPLIAMENTO FABBRICATO; INIZIO LAVORI ENTRO IL 10/09/1984; ULTIMAZIONE ENTRO IL 10/09/1986; LA SUPERFICIE UTILE DELL'AMPLIAMENTO NON DEVE SUPERARE I MQ.30 E PERTANTO IL PIANO TERRA VA' ADIBITO A PORTICATO. ESENTE DAL PAGAMENTO TASSA BUCALOSSO IN BASE ALL'ART.9, LETTERA d) LEGGE 10/1977. PROGETTO PER L'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO RURALE PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI ESSENDONE COMPLETAMENTE SPROVVISTO, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N.34 DEL 21/05/1975..

SI EVIDENZIA CHE LA C.E. N.55/83 E' STATA RINVENUTA SOLAMENTE PRESSO L'ARCHIVIO DELL'UFFICIO SISMICO REGIONE MARCHE, INTERNAMENTE ALL'AUTORIZZAZIONE SISMICA N.317/85 DEL 31/07/1985, PROT. N. 2442 PER AMPLIAMENTO DI UN CORPO DI FABBRICA DELLE DIMENSIONI DI M.7,50x4,00. SI EVIDENZIA CHE GLI ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO RINVENUTI PRESSO L'UFFICIO SISMICO REGIONALE, DICHIARANO LA PRESENZA IN LOCO DEI SEGUENTI CORPI DI FABBRICA E MANUFATTI: FABBRICATO ORIGINARIO INCLUDENDO IN ESSO ANCHE PARTE DI AMPLIAMENTO IN ADERENZA SULLA TESTATA SUL RETRO, A CUI SI AGGIUNGE L'AMPLIAMENTO OGGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA n.55/83.

DENUNCIA SISMICA N. **AUT. SISMICA n.317/85**, intestata a [REDACTED] per lavori di AMPLIAMENTO DI UN CORPO DI FABBRICA DELLE DIMENSIONI DI M.7,50x4,00, presentata il 20/03/1985 con il n. 2442 di protocollo, rilasciata il 31/07/1985 con il n. 317 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AMPLIAMENTO DI UN CORPO DI FABBRICA DELLE DIMENSIONI DI M.7,50x4,00.

SI EVIDENZIA CHE LE ORIGINARIE TAVOLE DI PROGETTO DEPOSITATE PRESSO L'UFFICIO SISMICO REGIONALE, SONO STATE SOSTITuite CON ELABORATI CHE RIPORTANO L'AMPLIAMENTO DELLE NUOVE DIMENSIONI DI M.7,30x4,00, TUTTAVIA IL TITOLO DELL'AUTORIZZAZIONE E' RIMASTO CON I PRECEDENTI DATI METRICI.

ART.48 L.47/85 N. **ART.48 del 03/07/1986**, intestata a [REDACTED] per lavori di OPERE INTERNE AI SENSI ART.26 L.47/85 IN SANATORIA PER DIFFORMITA' DALLA



C.E.n.49/1983, presentata il 03/07/1986 con il n. 2503 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a PICCOLE MODIFICHE INTERNE PER LE QUALI NON ERA RICHiesta ALCUNA AUTORIZZAZIONE. TALI OPERE CONSISTONO IN: 1) DEMOLIZIONE DI UN CANTERTO NEL PRIMO VANO DELPIANO TERRA ORA ADIBITO A DEPOSITO; 2) COSTRUZIONE DI CANTERTI NEL SECONDO VANO DEL PIANO TERRA PER SUDDIVIDERLO IN INGRESSO, CENTRALE TERMICA E SERVIZIO IGIENICO; 3) PICCOLO CANTERTO DELL'ALTEZZA DI MT.1,70 PER SUDDIVIDERE LA CUCINA DALPRANZO; 4) COSTRUZIONE DI N.2 CANTERTI AL PRIMO PIANO ELEVATO PER RICA VARE UN SERVIZIO IGIENICO ED UN CORRIDOIO PER DISIMPEGNARE LE CAMERE DA LETTO; 5) COSTRUZIONE DI UN CAMINO A LEGNA.

SI EVIDENZIA CHE TRATTASI DI CONDONO EDILIZIO (ART.48 L.47/85) ANCORA DA DEFINIRE PERTANTO NON RILASCIATO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, IN QUANTO IN ATTESA DEL VERSAMENTO DELLE SANZIONI E DEI DIRITTI DI SEGRETERIA.

CONCESSIONE EDILIZIA N. C.E. n.22/1989, intestata a [REDACTED] per lavori di LAVORI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE IN PORZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE; E RIFACIMENTO TETTO VECCHIO, presentata il 28/09/1989 con il n. 3482 di protocollo, rilasciata il 18/10/1989 con il n. 22 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PROGETTO DEI LAVORI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE. INIZIO LAVORI ENTRO IL 18/10/1990; ULTIMAZIONE LAVORI ENTRO IL 18/10/1992..

SI EVIDENZIA CHE GLI ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO, DICHIARANO LA PRESENZA IN LOCO DEI SEGUENTI CORPI DI FABBRICA E MANUFATTI: L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO COSTITUITO DA FABBRICATO ORIGINARIO INCLUDENDO IN ESSO ANCHE PARTE DI AMPLIAMENTO IN ADERENZA SULLA TESTATA SUL RETRO, A CUI SI AGGIUNGE L'AMPLIAMENTO REALIZZATO AI SENSI DELLA L.R. 34/1975.

CONCESSIONE EDILIZIA N. C.E. n.23/1989, intestata a [REDACTED] per lavori di PROROGA DI UN ANNO PER FINE LAVORI DI CUI ALLA C.E. n.22 DEL 10/08/1989, presentata il 24/09/1992 con il n. 3658 di protocollo, rilasciata il 28/09/1992 con il n. 23 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a OGGETTO DELLA C.E. n.22 DEL 10/08/1989 A CONDIZIONE CHE I LAVORI SIANO ULTIMATI ENTRO IL 30/09/1993; ALLE STESSE CONDIZIONI INDICATE NELLA PRECEDENTE CONCESSIONE EDILIZIA.

## **N. RISULTA ASSENTE L'AGIBILITA' DELLA RESIDENZA**

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA E (AREE AGRICOLE).  
Norme tecniche di attuazione ed indici:

VEDI ALLEGATO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

. Il titolo è riferito solamente al TUTTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, LOTTO 1 CORPI A, B, C.

VEDI ALLEGATO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

RELATIVAMENTE AGLI ONERI E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE, SI EVIDENZIA CHE

ESSI SONO STATI DECURTATI DAL VALORE TOTALE DEL FABBRICATO (VEDI CAPITOLO CORPO "A"), TUTTAVIA PER COMODITA' SI RIASSUMONO DI SEGUITO LE RELATIVE VOCI:

- DEMOLIZIONE CORPO ACCESSORIO PROSPICIENTE IL NUCLEO ORIGINARIO
- DEMOLIZIONE AMPLIAMENTI NUCLEO ORIGINARIO CON RIFERIMENTO ALLA C.E. n.55/1983 (ipotesi più conveniente rispetto alla sanatoria degli ampliamenti giuntati al nucleo originario, la quale comporterebbe solo di sanzione amministrativa oltre 100mila euro, a cui va aggiunta la sanzione sismica e vanno aggiunte le parcelle professionali dei tecnici abilitati)
- DEMOLIZIONE DEL MURO DI RECINZIONE LUNGO IL FRONTE A CONFINE CON LA STRADA PUBBLICA, CHE VOLENDO ESSERE RICOSTRUITA DOVRA' CONFORMARSI ALLA C.E. n.49/83
- SPESE TECNICHE+CCP+IVA, PER PRATICA EDILIZIA SANATORIA PER LE DEMOLIZIONI DESCRITTE E PER LA REGOLARIZZAZIONE DI MODIFICHE INTERNE, PROSPETTICHE E RIPRISTINO DELLA CORRETTA DESTINAZIONE D'USO DEI VANI AL PIANO TERRA DEL NUCLEO ORIGINARIO
- SANZIONI AMMINISTRATIVE PER LA PRATICA DI SANATORIA, OLTRE A DIRITTI DI SEGRETERIA E BOLLI
- SPESE TECNICHE+CCP+IVA, PER TIPO MAPPALE IN DEMOLIZIONE E VARIAZIONE CATASTALE, PER AGGIORNAMENTO COME DA PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA
- DIRITTI E BOLLI CATASTALI PER TIPO MAPPALE E VARIAZIONE CATASTALE
- SPESE TECNICHE+CCP+IVA, PER LA RICHIESTA DI AGIBILITA' DEL NUCLEO ORIGINARIO OGGETTO DI SANATORIA
- DIRITTI DI SEGRETERIA E BOLLI PER L'AGIBILITA'
- SPESE+IVA, PER LE CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' (O PER LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA') DEGLI IMPIANTI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI AGIBILITA'
- RIDUZIONE PER ASSENZA DI PARERE SCRITTO DELL'AMMINISTRAZIONE CIRCA LA DISAMINA DELLE MODALITA' DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SPECIFICANDO ALTRESI' CHE E' STATA RICEVUTA SOLO VERBALMENTE INDICAZIONE GENERALE SULLA QUESTIONE SOTTOPOSTA.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI ALLEGATO N.22 Difformità catastali\_urbanistico-edilizie Da colloquio verbale con l'ufficio tecnico comunale di Serra Sant'Abbondio emerge che le difformità rilevate dal CTU riguardano porzioni da demolire completamente (corpo accessorio prospiciente l'edificio residenziale) e da difformità per le quali è possibile ipotizzare una sanatoria (ampliamenti del nucleo abitativo originario con riferimento alla C.E. n.55/83), il tutto ai sensi dell'art.34 del DPR 380/01 e SMI, integrato L.105/2024 Salva Casa. In riferimento all'ipotesi di sanatoria delle difformità, tuttavia va evidenziato che i costi per i ripristini in adeguamento alle domande in sanatoria (adeguamenti e demolizioni), sommati ai costi per le sanzioni amministrative di Comune edilizia privata e Regione ufficio sismico, oltre alle relative pratiche tecniche architettoniche e strutturali, comprendenti anche pratiche sismiche in sanatoria e relative sanzioni, porterebbero ad un costo troppo elevato diventando poco conveniente rispetto alla demolizione totale delle porzioni in

ampliamento sul nucleo originario eseguite con la C.E. n. 55/83. Pertanto la scelta del CTU, considerate anche le attuali pessime condizioni delle porzioni ampliate, è stata quella di valutare il compendio immobiliare portando in detrazione i costi di demolizione totale e la relativa pratica edilizia, di tutte le difformità rilevate in merito agli ampliamenti, fermo restando che in ogni caso andrà redatta una sanatoria per le restanti difformità interne e prospettiche del nucleo originario. E' importante evidenziare però che rimarrà valida la capacità edificatoria in ampliamento pari a 30 mq del nucleo originario, verificata assieme all'amministrazione e con riferimento alla C.E. n.55/83. Tale capacità edificatoria in aumento, è stata considerata all'interno della scheda di valutazione redatta con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato. (normativa di riferimento: DPR 380/01 e SMI, integrato L.105/2024 Salva Casa)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a fabbricati su scoperto esclusivo

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI ALLEGATO N.22 Difformità catastali\_urbanistico-edilizie SI EVIDENZIA INOLTRE CHE IL NUMERO CIVICO RIPORTATO IN VISURA CATASTALE (N.23) E' DIVERSO DA QUANTO RILEVATO IN LOCO (N.25).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE PER L'AGGIORNAMENTO

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a FOGLIO 1 MAPPALE 465

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SERRA SANT'ABBONDIO VIA MONTEVECCHIO 25

### VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a SERRA SANT'ABBONDIO Via Montevecchio 25, della superficie commerciale di **478,53** mq per la quota di 2/4 di piena proprietà

I beni oggetto del presente pignoramento comprendono immobili sia urbani che agricoli, tra cui, in particolare, un fabbricato unifamiliare articolato in due corpi distinti:

- **Il nucleo originario**, realizzato in epoca remota con struttura in muratura portante in pietrame locale;
- **Un ampliamento successivo**, edificato tra la metà e la fine degli anni '80, con struttura in cemento armato, separato dal corpo originario tramite giunto sismico.

I due corpi risultano collegati internamente a entrambi i piani terra e primo, tramite una porta in corrispondenza del giunto tra i fabbricati. L'intero complesso è corredato da un



ampio scoperto esclusivo, recintato sul lato fronte strada ("Via Montevecchio") con muri di confine in cemento armato, parzialmente rivestiti in pietra locale. In corrispondenza di questo lato sono presenti un accesso carraio e uno pedonale. Le restanti porzioni del lotto urbano sono solo in parte delimitate da recinzioni in rete metallica con paletti in ferro.

Completano la proprietà due terreni agricoli adiacenti al giardino esclusivo, situati sul pendio collinare. Tali terreni sono accessibili direttamente dalla proprietà urbana oggetto di pignoramento e confinano, su tutti gli altri lati, con fondi agricoli di altra proprietà. Mentre i terreni circostanti di altra proprietà risultano coltivati, quelli oggetto del pignoramento si presentano allo stato di bosco misto, ben distinguibili anche in vista fotogrammetrica grazie alla presenza di alberature adulte ad alto fusto.

Va segnalata che è dubbia la legittimità urbanistico edilizia relativa all'ampliamento del fabbricato, risalente agli anni '80. A tale proposito il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta di chiarimenti al Comune di Serra Sant'Abbondio, ricevendo soltanto replica telefonica che segnala la possibile carenza documentale, determinata dai ripetuti trasferimenti d'archivio comunale. Tuttavia, l'esame degli atti reperiti in archivio evidenzia una disponibilità dell'ente a valutare una sanatoria riguardante sia il nucleo originario che i successivi ampliamenti, ma tale sanatoria comporterà eventualmente costi piuttosto alti fra sanzioni amministrative di edilizia e di sismica, oltre alle parcelle professionali per tutti i tecnici abilitati che dovranno prestare le loro competenze per il deposito della pratica in sanatoria (ingegnere, geologo, etc...) finalizzata al mantenimento anche degli ampliamenti giunti al nucleo originario. Inoltre è opportuno evidenziare anche la presenza di vincoli di inedificabilità, in particolare relativi alla fascia di rispetto stradale (cfr. CDU allegato n.8 alla presente perizia), nonché la presenza di vincoli paesaggistici regionali (PPAR), su cui è probabile debbano essere rilasciati pareri sulla fattibilità della sanatoria da enti esterni rispetto all'amministrazione locale.

Inoltre, si segnala in prossimità del fabbricato principale e all'interno dello scoperto esclusivo, la presenza di un corpo accessorio realizzato controterra in trincea addossato al declivio della collina, collegato all'abitazione tramite una passerella in cemento armato che, dall'ingresso del piano primo, conduce al tetto verde del suddetto corpo. Non risultano titoli abilitativi per la realizzazione di tale struttura, che pertanto è priva di legittimità urbanistico-edilizia e quindi andrà demolita completamente.

Tutto quanto sopra esposto con riferimento anche al capitolo "verifica conformità urbanistico-edilizia" trattato con la presente perizia di stima e relativi allegati.

Di seguito viene pertanto suddivisa la descrizione dello stato dei luoghi del complesso immobiliare pignorato, in diverse parti con rimando al dettaglio dei singoli corpi del lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di T=Hc 233 E 1=Hc 240/H 273 - T=H 236 E 1=H 270. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 465 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 16,5 vani, rendita 835,11 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEVECCHIO n.23, piano: T-1, intestato a [REDACTED] per la quota di 2/4 e ALTRI SOGGETTI

Coerenze: TRATTASI DI ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON SCOPERTO ESCLUSIVO DI PERTINENZA, DI CUI UN LATO CONFINANTE CON LA STRADA PUBBLICA E GLI ALTRI LATI CON TERRENI AGRICOLI SI EVIDENZIA CHE IL NUMERO CIVICO PRESENTE IN VISURA CATASTALE, NON CORRISPONDE CON LO STRADARIO DI GOOGLE MAPS CHE INDICA IL n.25 E





COSI' COME RILEVATO IN LOCO.



L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1989.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Serra Sant'Abbondio - Frontone - Cagli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Fabbricato originario di antica costruzione:** è costituito da due piani fuori terra, di cui allo stato attuale al piano terra sono presenti cucina, pranzo, soggiorno, centrale termica, bagno e lavanderia/deposito, oltre a portico e due scale esterne di collegamento verticale con il piano superiore, di cui una con origine dal portico sul retro ed una con origine dal fronte; invece allo stato attuale il piano primo, accessibile mediante le due citate scale esterne, è costituito da ingresso, bagno, cucina, soggiorno, tre camere da letto, disimpegno e terrazza che costituisce la copertura del portico sottostante. Il piano sottotetto non risulta accessibile mediante botole interne, tuttavia sono visibili esternamente nelle facciate fronte e retro del corpo originario due finestre raggiungibili rispettivamente una dalla copertura piana lato strada del corpo originario ed una dal lastrico solare dell'ampliamento in cemento armato, che conducono al sottotetto, ma che il CTU non ha ispezionato in quanto la situazione appare pericolante, così come riferisce la comodataria. Il nucleo originario ha struttura in muratura portante in pietrame locale, solai di piano controsoffittati, pertanto non visibile la struttura costruttiva, mentre la copertura appare con pannelle e probabile struttura in legno, di cui in parte a capanna con manto in elementi di laterizio ed in parte piana con guaina catramata, il tutto completato con gronde e pluviali in lamiera; sul tetto a capanna svetta inoltre il grosso comignolo del camino presente al piano primo nel soggiorno. Si specifica inoltre che il corpo presenta esternamente le seguenti finiture: esternamente in parte intonacato e tinteggiato ed in parte a pietra a vista, scala esterna principale in cemento armato con pedate rivestite in pietra e parapetti in muratura, scala esterna secondaria con sbarco in terrazza realizzata in ferro, oscuramenti con scuroni in legno, infissi finestre e porte finestre in legno di abete con vetro semplice e soglie in pietra. Le finiture interne riguardano: al piano terra pavimenti tipo cotto con battiscopa in legno, porte interne in legno tamburato laccato, controsoffitti in perlinato di abete, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti in ceramica, sanitari in ceramica con



rubinetteria in acciaio; al piano primo pavimenti in parte con marmette e in parte cotto, pavimento del bagno in ceramica, battiscopa in legno o in cotto o in ceramica, porte interne in legno tamburato laccato, controsoffitti in perlinato di abete o in cannucciato intonacato, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti in ceramica, sanitari del bagno in ceramica con rubinetteria in acciaio, pavimento terrazza in gres con parapetto in cemento armato a vista e corrimano con tubolare in ferro verniciato come la scala di collegamento verticale. Lo stato di conservazione del fabbricato originario risulta mediocre.

**Ampliamento in cemento armato realizzato a metà/fine anni '80:** esso è costituito da due piani fuori terra, attualmente ancora prevalentemente allo stato grezzo o non finito, di cui allo stato attuale al piano terra sono presenti soggiorno, pranzo, cavedio con doppia altezza e scala interna di collegamento verticale con il piano primo; invece allo stato attuale il piano primo, accessibile internamente mediante la citata scala in cemento armato, è costituito da ingresso, bagno, due camere da letto, cavedio in continuità dal piano sottostante, due ampi balconi, oltre al proseguimento della scala sino al soprastante lastrico solare; infine la copertura piana a lastrico solare, accessibile mediante il proseguimento della scala interna in cemento che si presenta interamente contenuta in un cilindro in cemento armato a vista che svetta oltre il lastrico solare quale volume chiuso in sommità con vetrata inclinata e porta finestra di accesso al lastrico solare. Il lastrico solare è pavimentato con piastrelle in ceramica ed è delimitato da parapetti in cemento. Nel lastrico solare sono presenti anche due comignoli provenienti da sottostanti alloggiamenti previsti per il passaggio di canne fumarie. L'ampliamento ha struttura in cemento armato, solai di piano in laterocemento, lastrico solare di copertura in laterocemento. Si specifica inoltre che l'ampliamento presenta esternamente le seguenti finiture: parapetti e solai in cemento armato faccia a vista, tamponamenti verticali intonacati e tinteggiati, infissi metallici con vetrocamera semplice, soglie in pietra. Le finiture interne riguardano: elementi strutturali e distributivi verticali e parapetti in cemento armato a vista, tamponamenti e solai intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica bianca. Tutto il resto dell'ampliamento risulta allo stato grezzo e non finito, pertanto sono assenti: porte interne, sanitari, rivestimenti, il completamento degli impianti idrico sanitario, termico ed elettrico. Lo stato di conservazione dell'ampliamento risulta pessimo con evidenti infiltrazioni d'acqua sulle superfici interne dei vani e cedimenti delle solette e parapetti in cls.

**Impianti del fabbricato residenziale unifamiliare (originario + ampliamento):** gli impianti dell'intero fabbricato, nucleo originario ed ampliamento, sono unici per entrambe le porzioni di edificio con allacci unici alle pubbliche utenze di cui: allaccio elettrico con contatore collocato esternamente su palo elettrico a lato strada; allaccio idrico da acquedotto pubblico con contatore interno all'abitazione collocato nella centrale termica al piano terra (si fa presente che la comodataria riferisce che le utenze a suo carico riguardano infatti l'elettricità, l'acqua e la nettezza urbana). Sono presenti nel fabbricato: impianto idrico sanitario con adduzione di acqua da condotta pubblica e produzione di acqua calda mediante boiler elettrico posizionato internamente nel bagno al piano primo del nucleo originario; impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e radiatori in acciaio e termostato nel disimpegno al piano primo del nucleo originario, alimentati tramite caldaia interna alla centrale termica al piano terra a sua volta alimentata a gasolio con cisterna che presumibilmente, così come riferita dalla comodataria, si trova interrata nello scoperto esclusivo con carico del carburante per mezzo dei pozzetti ivi presenti,

specificando altresì che dall'anno 2013 la comodataria riferisce che tale impianto è inutilizzato e che quale riscaldamento viene utilizzata la stufa a legna aggiunta nel soggiorno al piano primo del nucleo originario con canna fumaria collegata alla canna fumaria del grosso camino in muratura esistente; impianto elettrico sottotraccia con interruttore generale in nicchia nel sottoscala esterno, placche con pulsanti e prese, punti luce a soffitto e predisposizione per cancello elettrico; bombola esterna a gas per i fuochi della cucina al piano primo del nucleo originario collegata con tubo metallico sulla facciata retro; impianto fognario per la raccolta delle acque reflue e delle acque meteoriche, che si presuppone essere con smaltimento presumibilmente a dispersione nei terreni di proprietà essendo visibili numerosi pozzetti e tombini disseminati nello scoperto in direzione lato valle e non verso la strada pubblica sul fronte.

**Corpo accessorio realizzato in trincea:** (privo di legittimità urbanistico edilizia) trattasi di fabbricato ad un piano fuori terra con struttura in cemento armato realizzato in aderenza al declivio collinare, per mezzo di muro controterra con sviluppo verticale di circa quattro metri. Come già precedentemente descritto, esso è collegato all'abitazione principale tramite passerella sospesa che dal tetto verde del manufatto giunge sino all'ingresso al piano primo del nucleo originario. L'edificio è composto da autorimessa/legnaia, taverna con antibagno e bagno, portico colonnato di distribuzione ai vari locali, fra cui anche forno e centrale termica. Esternamente i tamponamenti verticali sono rivestiti con pietra squadrata locale a ricorsi orizzontali, mentre gli elementi strutturali (colonne, parapetti con fioriere marginali per la delimitazione del terreno in copertura in cemento armato a vista, copertura a prato con svettanti comignoli in cemento e lucernario, scossaline in rame, infissi esterni in metallo verniciato con vetro camera, porte in metallo verniciato. Internamente sono visibili le seguenti finiture: pavimenti in cemento colorato elicotterato che continua anche esternamente nel portico, pavimento e rivestimento del bagno in ceramica, sanitari in ceramica con rubinetteria in acciaio, pareti intonacate ed in parte tinteggiate, alcune pareti rivestite in pietrame in continuità con la superficie esterna, porte in metallo. Sono presenti: impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento del quale è visibile solo il collettore collocato internamente al vano centrale termica, impianto idrico sanitario. A proposito degli impianti, essi appaiono realizzati in maniera indipendente rispetto al prospiciente edificio unifamiliare, tuttavia non sono stati individuati i doppi allacci per l'autonomia degli stessi.

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
P.T. ABITAZIONE ORIGINARIA	96,10	x	100 %	=	96,10
P.1. ABITAZIONE ORIGINARIA	98,60	x	100 %	=	98,60
P.T. ABITAZIONE AMPLIAMENTO	77,85	x	100 %	=	77,85

P.1. ABITAZIONE AMPLIAMENTO	77,85	x	100 %	=	77,85
P.T. SCALA ESTERNA	6,50	x	35 %	=	2,28
P.T. PORTICO	2,80	x	35 %	=	0,98
P.T. PORTICO	18,85	x	35 %	=	6,60
P.1. TERRAZZA	18,85	x	35 %	=	6,60
P.1. BALCONE AMPLIAMENTO	3,10	x	25 %	=	0,78
P.1. BALCONE AMPLIAMENTO	4,50	x	25 %	=	1,13
P.2. LASTRICO SOLARE (COPERTURA) FINO A 25 MQ	25,00	x	35 %	=	8,75
P.2. LASTRICO SOLARE (COPERTURA) OLTRE I 25 MQ	52,85	x	10 %	=	5,29
P.T. SUPERFICIE SCOPERTO ESCLUSIVO FINO A 25 MQ	25,00	x	10 %	=	2,50
P.T. SUPERFICIE SCOPERTO OLTRE 25 MQ	4.662,05	x	2 %	=	93,24
<b>Totale:</b>	<b>5.169,90</b>				<b>478,53</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si riassume come già precedentemente relazionato, che il metodo di stima utilizzato è quello del Costo di Ricostruzione Deprezzato e trattasi di una procedura di stima che determina il valore dell'immobile attraverso la somma del costo di ricostruzione dell'immobile con pari utilità e funzione (deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza funzionale ed economica) e del valore di mercato del terreno su cui insiste.

Con riferimento all'allegato n.24 stima costo ricostruzione deprezzato, è stato individuato un valore di mercato unitario pari ad €/mq 415,04 per il subject, che andrà applicato alle superfici commerciali del corpo A già determinate al paragrafo "consistenza" con un risultato pari a:

**VALORE DI MERCATO FOGLIO 1 MAPPALE 465 (edificio unifamiliare con annesso soporto esclusivo) = (478,53 mq + 30 mq) x 415,03 €/mq = 211.055,21 €**

A titolo puramente informativo si inseriscono di seguito anche le quotazioni OMI che forniscono un valore unitario minimo e massimo suddivisi per area territoriale omogenea (Zona OMI), per tipologia immobiliare e stato di conservazione, oltre alle quotazioni FIAIP Provincia di Pesaro e Urbino, che risultano pari a:

- quotazioni fornite dall'OMI secondo semestre 2024

Comune di Serra Sant'Abbondio, zona extraurbana/agricola/collinare, ville e villini, stato conservativo normale, min €/mq 660 max €/mq 970

- quotazioni fornite dal Borsino Immobiliare Provincia Pesaro e Urbino 2016 FIAIP per i



Comuni limitrofi a Serra Sant'Abbondio:



Comune di Pergola, Valle del Metauro, abitazioni di circa 100 mq da ristrutturare, zona periferica, min €/mq 300 max €/mq 550

Comune di Cagli, Valle del Metauro, abitazioni di circa 100 mq da ristrutturare, zona periferica, min €/mq 200 max €/mq 400

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

211.055,21

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DEMOLIZIONE CORPO ACCESSORIO PROSPICIENTE IL NUCLEO ORIGINARIO	-62.679,50
DEMOLIZIONE AMPLIAMENTI NUCLEO ORIGINARIO CON RIFERIMENTO ALLA C.E. n.55/1983	-47.597,57
DEMOLIZIONE DEL MURO DI RECINZIONE LUNGO IL FRONTE A CONFINE CON LA STRADA PUBBLICA, CHE VOLENDO ESSERE RICOSTRUITA DOVRA' CONFORMARSI ALLA C.E. n.49/83	-2.735,71
SPESE TECNICHE+CCP+IVA, PER PRATICA EDILIZIA SANATORIA PER LE DEMOLIZIONI DESCRITTE E PER LA REGOLARIZZAZIONE DI MODIFICHE INTERNE, PROSPETTICHE E RIPRISTINO DELLA CORRETTA DESTINAZIONE D'USO DEI VANI AL PIANO TERRA DEL NUCLEO ORIGINARIO	-7.000,00
SANZIONI AMMINISTRATIVE PER LA PRATICA DI SANATORIA, OLTRE A DIRITTI DI SEGRETERIA E BOLLI	-1.348,00
SPESE TECNICHE+CCP+IVA, PER TIPO MAPPALE IN DEMOLIZIONE E VARIAZIONE CATASTALE, PER AGGIORNAMENTO COME DA PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA	-2.000,00
DIRITTI E BOLLI CATASTALI PER TIPO MAPPALE E VARIAZIONE CATASTALE	-198,00
SPESE TECNICHE+CCP+IVA, PER LA RICHIESTA DI AGIBILITA' DEL NUCLEO ORIGINARIO OGGETTO DI SANATORIA	-1.500,00
DIRITTI DI SEGRTERIA E BOLLI PER L'AGIBILITA'	-316,00
SPESE+IVA, PER LE CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' (O PER LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA') DEGLI IMPIANTI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI	-2.000,00

tecnico incaricato: Arch. Luca Baiocchi

Pagina 15 di 22



AGIBILITA'

RIDUZIONE PER ASSENZA DI PARERE SCRITTO DELL'AMMINISTRAZIONE CIRCA LA DISAMINA DELLE MODALITA' DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZIA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MA E' STATA RICEVUTA SOLO VERBALMENTE INDICAZIONE GENERALE A RIGUARDO

-21.105,52



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 62.574,91

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 31.287,45



BENI IN SERRA SANT'ABBONDIO VIA MONTEVECCHIO 25

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SERRA SANT'ABBONDIO Via Montevecchio 25, della superficie commerciale di 9.866,00 mq per la quota di 2/4 di piena proprietà [REDACTED] Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 430 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 9866, reddito agrario 22,93 €, reddito dominicale 22,93 €, indirizzo catastale: VIA MONTEVECCHIO, piano: T, intestato a [REDACTED] per la quota di 2/4 e ALTRI SOGGETTI

Coerenze: ALCUNI LATI CON TERRENI AGRICOLI DI ALTRA PROPRIETA' ED ALCUNI LATI CON TERRENI AGRICOLI E SCOPERTO ESCLUSIVO ANNESSO ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE DELLA STESSA PROPRIETA'



Il terreno presenta una forma POLIGONO IRREGOLARE, un'orografia COLLINARE, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: BOSCO MISTO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Serra Sant'Abbondio - Frontone - Cagli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:



tecnico incaricato: Arch. Luca Baiocchi

Pagina 16 di 22





## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo di qualità seminativo arborato, ma allo stato dei luoghi il terreno presenta un bosco misto. Esso è raggiungibile direttamente dallo scoperto esclusivo di pertinenza del corpo A (abitazione + giardino), non ha quindi collegamento diretto con la strada pubblica, ma rimane intercluso fra terreni della stessa proprietà e terreni agricoli di terze proprietà. Si specifica che per il terreno agricolo in oggetto ed al fine del contenimento dei costi della procedura, NON sono state eseguite riconfezioni e NON sono state eseguite analisi dei suoli. Si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica per le notizie urbanistico edilizie del caso.

## 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
TERRENO AGRICOLO QUALITA' SEMINATIVO ARBORATO (in loco presente bosco misto): si riporta la superficie nominale rilevata in visura catastale	9.866,00	x	100 %	=	9.866,00
<b>Totale:</b>	<b>9.866,00</b>				<b>9.866,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si rimanda allo sviluppo analitico della valutazione redatta con l'allegato n.26 Stima terreni agricoli eseguita con il metodo di stima di capitalizzazione diretta del beneficio fondiario.

Con riferimento all'allegata tabella di "Stima fondi rustici" è stato individuato un valore di mercato unitario pari ad €/mq 0,82 per il subject, che andrà applicato alla superficie nominale catastale del terreno agricolo con un risultato pari a:

VALORE DI MERCATO FOGLIO 1 MAPPALE 430 (terreno agricolo seminativo arborato) = 9866 mq x 0,82 €/mq = 8.090,12 €

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**8.090,12**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 8.090,12**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€. 4.045,06**

BENI IN SERRA SANT'ABBONDIO VIA MONTEVECCHIO 25

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a SERRA SANT'ABBONDIO Via Montevecchio 25, della superficie commerciale di **897,00** mq per la quota di 2/4 di piena proprietà [REDACTED] Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 897, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,93 €, indirizzo catastale: VIA MONTEVECCHIO, piano: T, intestato a [REDACTED] per la quota di 2/4 e ALTRI SOGGETTI

Coerenze: ALCUNI LATI CON TERRENI AGRICOLI DI ALTRA PROPRIETA' ED ALCUNI LATI CON TERRENI AGRICOLI E SCOPERTO ESCLUSIVO ANNESSO ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE DELLA STESSA PROPRIETA'

Il terreno presenta una forma POLIGONO IRREGOLARE, un'orografia COLLINARE, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: BOSCO MISTO

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Serra Sant'Abbondio - Frontone - Cagli). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo di qualità prato, ma allo stato dei luoghi il terreno presenta un bosco misto. Esso è raggiungibile direttamente dallo scoperto esclusivo di pertinenza del corpo A (abitazione + giardino), non ha quindi collegamento diretto con la strada pubblica, ma rimane intercluso fra terreni della stessa proprietà e terreni agricoli di terze proprietà. Si specifica che per il terreno agricolo in oggetto ed al fine dei contenimento dei costi della procedura, NON sono state eseguite riconfnazioni e NON sono state eseguite analisi dei suoli. Si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica per le notizie urbanistico edilizie del caso.

## 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
TERRENO AGRICOLO QUALITA' PRATO (in loco presente bosco misto): si riporta la superficie nominale rilevata in visura catastale	897,00	x 100 %	= 897,00



<b>Totale:</b>	<b>897,00</b>	<b>897,00</b>
----------------	---------------	---------------

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si rimanda allo sviluppo analitico della valutazione redatta con l'allegato "Stima fondi rustici" eseguita con il metodo di stima di capitalizzazione diretta del beneficio fondiario.

Con riferimento all'allegato n.26 Stima terreni agricoli è stato individuato un valore di mercato unitario pari ad €/mq 0,82 per il subject, che andrà applicato alla superficie nominale catastale del terreno agricolo con un risultato pari a:

VALORE DI MERCATO FOGLIO 1 MAPPALE 210 (terreno agricolo prato) = 897 mq x 0,82 €/mq = 735,54 €

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **735,54**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 735,54**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 367,77**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### METODO DI STIMA UTILIZZATO PER IL FABBRICATO MONOFAMILIARE E SCOPERTO ESCLUSIVO: COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

Evidenziando che il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject), si specifica che il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Nel caso in specie trattandosi di mercato limitato in quanto l'area in cui ricadono gli immobili oggetto di stima è particolarmente depressa, si evidenzia che la presente perizia di stima è stata redatta con il metodo del costo, basato sul valore dell'area e sul costo di ricostruzione deprezzato del fabbricato, per i seguenti motivi:

- l'immobile si trova inserito in un segmento di mercato caratterizzato dalla totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto per immobili simili;
  - si trova nell'impossibilità di generare reddito allo stato attuale;
- pertanto si ribadisce che è stato simulato il mercato delle compravendite mediante l'applicazione del metodo del costo che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la progressiva perdita di valore economico dell'immobile nel tempo.

Quindi si riepiloga che il metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato è una procedura di stima che

determina il valore dell'immobile attraverso la somma del costo di ricostruzione dell'immobile con pari utilità e funzione (deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza funzionale ed economica) e del valore di mercato del terreno su cui insiste. Tale metodo viene utilizzato sia per determinare il valore di immobili speciali o complessi che hanno un mercato molto ristretto, sia per determinare il valore di immobili localizzati in aree caratterizzate dall'assenza di un mercato attivo per la tipologia costruttiva di riferimento e quindi prive di immobili comparabili e per i quali diviene impossibile stimare anche un potenziale reddito.

Con riferimento alla metodologia utilizzata (metodo del costo) e con riferimento alla tabella allegata alla presente perizia di stima per l'elaborazione del valore di stima (report estimativo), si evidenzia che i dati che sono stati utilizzati si riferiscono ad elementi oggettivamente noti e a riferimenti bibliografici ed a riferimenti normativi, di cui nello specifico:

- il valore del terreno è stato determinato sulla base del rapporto complementare del terreno, che rappresenta la percentuale di incidenza del valore del terreno sul valore complessivo dell'immobile (fabbricato + terreno), con riferimento all'art.23 (zone agricole) delle NTA del Comune di Serra Sant'Abbondio che indica un If (indice di fabbricabilità fondiaria) fino ad un massimo di 0,03 mc/mq per la residenza ivi comprese le costruzioni accessorie costituenti un corpo unico;
- il costo unitario di costruzione a nuovo di villa di tipo medio e di pregio e le percentuali di incidenza di categoria d'opera, sono state determinate con riferimento al prontuario dei Prezzi per Tipologie Edilizie 2024 edito dalla casa editrice DEI in collaborazione con il Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano – scheda A.4 bibliografia (in allegato);
- gli anni di vita del subject sono pari a 36, sono stati rilevati con riferimento alla C.E. n.22/1989 per ristrutturazione dell'edificio;
- le poste passive per la costruzione dell'immobile sono state rilevate con riferimento a bibliografia e normativa del settore, di cui:
  - oneri amministrativi con riferimento all'orientamento del Comune di Serra Sant'Abbondio
  - parcelle professionisti con riferimento al DM 17/06/2016 e smi
- altre tipologie di poste passive, quali ad esempio profitto del promotore, oneri finanziari, profitto per la commercializzazione, etc...non vengono prese in considerazione in quanto trattasi di edificio monofamiliare ad uso privato.

#### **METODO DI STIMA UTILIZZATO PER I TERRENI AGRICOLI: CAPITALIZZAZIONE DIRETTA DEL BENEFICIO FONDIARIO**

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti. Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione. Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali. Il Valore di Mercato o il Canone di Mercato sono le normali basi di valore da utilizzarsi per le aziende agricole; al bisogno, le altre basi di valore possono essere adeguatamente considerate previa corretta motivazione e nei limiti dello scopo del lavoro. Le valutazioni in ambito rurale sono, come tutte le valutazioni specialistiche, complesse e particolari in quanto integrano al loro interno aspetti articolati, correlazioni con la parte gestionale del bene stesso e variabilità molto difficili da inquadrare in rigidi schematismi. Le proprietà rurali sono estremamente differenziate, in quanto vi è una vasta differenza tra le varie attività, va perciò posta particolare attenzione, in prima istanza alla corretta classificazione delle proprietà rurali e la loro contestualizzazione. La corretta individuazione dei comparabili è attività ardua sia per la eterogenea tipologia agricola del nostro paese sia per la mancanza di un'adeguata pubblicità immobiliare che, in mancanza



di agenzie immobiliari rurali diffuse, crea una carenza anche per quanto concerne la sola individuazione di valori di offerta o di richiesta (asking price). La ricerca del dato comparabile tramite ricerca di Conservatoria oltreché complessa, è altresì onerosa sia in termini economici che di tempo, ma soprattutto spesso si scontra con la non conoscenza del dato di base legato o meno alla esistenza di compravendite di beni simili, in tempi recenti, ed in ambiti territoriali prossimi. A tal proposito nel presente rapporto di valutazione si applicheranno criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi andando ad analizzare la produzione lorda vendibile ottenibile dalle colture praticate (con riferimento nel caso in specie alla qualità riportata in visura) e ricercando il saggio di capitalizzazione nei valori di offerta o di richiesta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Pesaro e Urbino (PU), ufficio del registro di Provincia di Pesaro e Urbino (PU), conservatoria dei registri immobiliari di Provincia di Pesaro e Urbino (PU), ufficio tecnico di Comune di Serra Sant'Abbondio



#### 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	villa singola	478,53	0,00	62.574,91	31.287,45
B	terreno agricolo	9.866,00	0,00	8.090,12	4.045,06
C	terreno agricolo	897,00	0,00	735,54	367,77
				<b>71.400,57 €</b>	<b>35.700,28 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene che il complesso edilizio in oggetto, per la sua concezione costruttiva, destinazione d'uso e distribuzione interna dei locali, degli impianti e dei volumi, NON risulti facilmente divisibile per la quota del soggetto pignorato, né tantomeno in modo equo. In particolare, si evidenzia l'impossibilità di una divisibilità pratica a causa dei costi eccessivi e degli eventuali oneri derivanti da pesi, servitù e limitazioni gravose, pertanto la divisibilità risulta essere molto difficile e poco conveniente.





Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 35.700,28

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

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 8.925,07

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:

€. 26.775,21

data 07/07/2025

il tecnico incaricato

Arch. Luca Baiocchi

