



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

180/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/08/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Andrea Lazzari

CF: LZZNDR73D13H294Y

con studio in PESARO (PU) Pesaro

telefono: 0721395849

fax: 0721395849

email: ufficio@studioinglazzari.it

PEC: andrea.lazzari3@ingpec.eu



tecnico incaricato: Andrea Lazzari

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FANO via Lago Trasimeno 9, frazione Ponte Sasso, della superficie commerciale di 72,35 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia estimativa è una porzione di un fabbricato plurifamiliare residenziale isolato, ubicato nella porzione più a sud della frazione Ponte Sasso del Comune di Fano (PU), a confine con la frazione di Marotta del limitrofo Comune di Mondolfo (PU). La località di Ponte Sasso è tipicamente balneare e l'immobile ha sedime in via Lago di Trasimeno al civico 9, in fondo ad una via "cieca" facente parte di un quartiere residenziale che dista dal mare a meno di 200 metri. In questa striscia di terreno che separa il fabbricato dal litorale, prevalentemente attrezzato in zona, ha sedime la strada Nazionale Adriatica Sud - che scorre parallela e a circa m. 50 dalla via del cespite - e la linea ferroviaria dello Stato che in tale tratto costeggia l'Adriatico. Proprio a poche decine di metri dal fabbricato in esame vi è l'attraversamento di tale linea FF.S. che consente di raggiungere il litorale e le strutture relative annesse. Da un punto di vista logistico, l'immobile occupa una discreta posizione se si considera la vicinanza al lungomare e alle principali arterie di trasporto nazionale (casello autostradale, stazione ferroviaria, SS Adriatica n. 16) considerando che sia il casello autostradale che la stazione delle FF.S. del centro di Marotta distano a meno di 2 chilometri, sebbene dal fabbricato non si possa apprezzare la visuale del vicinissimo mare anche per l'esposizione ed il livello di piano del cespite stesso. Ad ogni modo l'ubicazione del corpo di fabbrica, sul confine del costruito prevalentemente residenziale e a ridosso di un'area agricola, nonchè la distanza dagli altri fabbricati limitrofi garantisce un soddisfacente livello di privacy sebbene questo godimento possa essere soggettivamente limitato per il livello di rumorosità dovuto alla presenza delle infrastrutture nazionali di cui sopra.

Il corpo di fabbrica in esame è una palazzina plurifamiliare a forma in pianta rettangolare e composta da n. 4 livelli di cui n. 3 utili fuori terra ed uno accessorio al piano seminterrato; la palazzina è circondata da scoperto in parte a verde giardino esclusivo ed in parte ad area urbana prevalentemente utilizzata a posti auto privati non delimitati e a corsie di movimentazione comuni. Sul fianco Sx, guardando l'immobile dalla strada pubblica (Via Lago Trasimeno) è presente una rampa carrabile comune, con cancello carrabile sul confine della strada, che conduce a n. 2 posti auto sullo scoperto adiacente e su una porzione a deposito/magazzino sul retro del piano seminterrato del corpo di fabbrica. Il piano seminterrato è composto da n. 5 vani accessori destinati a deposito/cantina (sebbene dall'elaborato planimetrico catastale uno di tali vani risulta adibito ad abitazione di tipo economico), il piano rialzato e primo sono entrambi composti da n. 3 unità residenziali ciascuno ed infine il piano secondo - nonchè sottotetto - suddiviso in due unità residenziali, stando a quanto indicato nell'elaborato planimetrico catastale agli atti. Tutti i livelli, dal seminterrato al secondo sono collegati da un vano scala interno posizionato nella zona centrale del fronte che consente l'accesso a tutte le unità residenziali e alle loro pertinenze. Tali unità accedono da un ingresso comune unico sul fronte preceduto da un relativo camminamento in ghiaia che conduce al cancello comune pedonale sul fronte strada.

Il fabbricato, realizzato negli anni '70 e '71 ha subito una ristrutturazione al piano seminterrato negli anni '80 ed una recentissima manutenzione ordinaria delle facciate nel 2024. Ha struttura portante verticale in muratura di mattoni in laterizio a due teste con solai di piano in latero-cemento; la



copertura a due falde del tipo a capanna è anch'essa in latero-cemento con manto in tegole marsigliesi di laterizio e lattoneria perimetrale (scossaline e canale di gronda). Gli aggetti sul fronte e sul retro - balconi e sporto di gronda - sono realizzati con solette piene in c.a.; lo sporto di gronda sui fianchi, sempre realizzato con soletta in c.a., ha forme e dimensioni molto più contenute rispetto a quello presente sugli altri due lati. I balconi sono dotati di pavimentazione in gress con battiscopa abbinato e di parapetto metallico con elementi sottili a disegno semplice e tipicamente classico. Le bucatore sulle facciate sono dotate di soglie in marmo e di infissi con avvolgibili in PVC.

Il fabbricato è privo di particolari architettonici ed estetici degni di rilievo nonchè privo di finiture particolari se si considera che le pareti esterne sono semplicemente intonacate e tinteggiate ad eccezione dei maschi murari sul fronte e sul retro che sono con il mattoncino a vista seppur tinteggiato con colore simile a quello delle porzioni intonacate adiacenti. Lo scoperto carrabile e pedonale risulta rifinito prevalentemente con ghiaia. Completa la facciata del fronte e del retro la lattoneria a vista dei pluviali.

L'unità immobiliare oggetto di stima occupa la porzione di sinistra del piano rialzato del fabbricato, guardando quest'ultimo dalla strada principale di accesso; essa è composta da un corridoio/disimpegno centrale, una cucina/soggiorno, n. 2 camere, un bagno ed un ripostiglio; completa la proprietà esclusiva del piano un balcone sul fronte annesso alla cucina/soggiorno e ad una camera ed un balcone sul retro a servizio della seconda camera. Quest'ultimo balcone è in realtà diviso in due parti uguali e solo la metà di Sx è di proprietà dell'unità da periziare, mentre l'altra porzione risulta annessa all'unità adiacente (risulta pertanto necessario ripristinare il divisorio che delimita le proprietà come si rileva dal progetto ma non nello stato di fatto attuale). L'unità ha affaccio su tre lati sebbene sul fianco l'unica bucatore/infisso è quella/o del bagno. Annesso alla proprietà esclusiva di tale unità vi è un vano accessorio al piano seminterrato ad uso cantina/deposito ed affaccio solo sul fronte ed un'area urbana sul fianco destro pavimentata a ghiaia e destinata a posto auto non delimitato, in adiacenza ad altre aree sempre destinate a posto auto di altrui proprietà con unico accesso comune sul fronte strada comunale.

L'unità abitativa al piano rialzato, di altezza utile netta m. 2,80, è dotata di pavimento in piastrelle di graniglia di marmo e cemento tipiche dell'epoca di costruzione; il bagno è pavimentato con piastrelle ceramiche di media dimensione 30x30 ed è rivestito con ceramica ad elementi di piccola dimensione 10x20 anch'essi del periodo di origine del fabbricato. Solo la pavimentazione esterna nei balconi, in piastrelle di gress porcellanato, risulta essere realizzata recentemente in occasione dei lavori di manutenzione delle facciate esterne del 2024. Anche l'angolo cottura risulta dotato di rivestimenti ceramici con elementi di medio-piccolo formato con ogni probabilità sempre originari dell'epoca di costruzione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo dotati di basculante in PVC in alcuni casi non funzionante: si evincono segnali di degrado dovuti ad una assenza di manutenzione ma anche alla vetustà essendo con ogni probabilità quelli originari dell'epoca di costruzione. Gli infissi interni sono in legno tamburato e laccato con maniglie in ottone. I sanitari del bagno (WC, lavabo e vasca) sono in ceramica e anch'essi quasi sicuramente originari dell'epoca di costruzione.

Il vano accessorio a cantina/deposito al piano seminterrato, di altezza utile m. 1,94, risulta dotato di finiture minimali anch'esse di origine non recente. Le pareti, intonacate e pitturate - così come il soffitto - presentano segni di degrado ed umidità come quelle del piano utile sovrastante.

In generale la qualità delle finiture interne è di tipo basilare e lo stato manutentivo delle stesse è alquanto mediocre a causa dell'evidente stato di incuria e di degrado all'interno dell'unità stessa così come facilmente riscontrabile anche dalla documentazione fotografica a corredo. Le condizioni fatiscenti visibili nelle pareti, pavimenti, sanitari e suppellettili richiedono una manutenzione straordinaria necessaria, anche e soprattutto ai fini igienico-sanitari, ed in alcuni casi una sostituzione degli elementi con altri nuovi.

Nel merito degli impianti risultano presenti solo quelli civili strettamente necessari (elettrico, idraulico di adduzione e scarico, termico) e di ognuno va verificata l'idoneità ed il corretto funzionamento, visto lo stato dei luoghi e quello manutentivo, decisamente non adeguato. Anche la caldaia, pur funzionante risulta sprovvista di regolare e necessaria manutenzione in corso di validità. L'unità è dotata di contatore elettrico posizionato assieme ad altri nel vano scala comune al piano seminterrato, sebbene il proprietario non sia stato in grado di riconoscere quale fosse quello di sua

esclusiva competenza. Le spese dell'impianto di adduzione dell'acqua sono condominiali e tale onere rientra all'interno delle spese ordinarie annue dei singoli condomini.

Gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento sono in ferro del tipo "piatto", alimentati dalla caldaia a gas metano di cui sopra che è alloggiata a parete in un angolo a vista della cucina/soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 324 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: via Lago Trasimeno 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 21/09/1995 in atti dal 06/10/95 FRZ (n. 2911.1/1995)
Coerenze: sub. 13 (appartamento), sub. 10 e 11 (B.C.N.C.), sub. 34 (area urbana)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 1982.

A.1 cantina, composto da un unico vano di altezza utile H = 1,94 m.

Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 324 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 142,49 Euro, indirizzo catastale: via Lago Trasimeno n. 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 21/09/1995 in atti dal 06/10/95 FRZ (n. 2911.1/1995)
Coerenze: sub. 30, sub. 10 e 11 (B.C.N.C.)

A.2 posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 324 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via Lago Trasimeno n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 21/09/1995 in atti dal 06/10/95 FRZ (n. 2911.1/1995)
Coerenze: sub. 20, 16, 18 e 10 (B.C.N.C.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,35 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	24,04 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.185,59
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.400,00
Data di conclusione della relazione:	04/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo l'immobile era presente il solo debitore che ha comunicato di risiedere

nell'immobile e di occuparlo assieme ad altri soggetti identificati in autonomia dal custode nel precedente sopralluogo.

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 30/12/2003 a firma di Notaio Dott. Cioccia Paolo di Fano ai nn. 89579/13119 di repertorio, iscritta il 08/01/2004 a Pesaro ai nn. 252/129, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 177.000,00 €.

Importo capitale: 118.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/12/2003 a firma di Notaio Dott. Cioccia Paolo di Fano (PU) ai nn. 89576/13119 di repertorio, iscritta il 17/11/2023 a Pesaro ai nn. 13540/2014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 177.000,00 €.

Importo capitale: 118.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

Ipoteca in rinnovazione derivante dalla precedente ipoteca

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/11/2024 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Pesaro ai nn. 2465 di repertorio, trascritta il 28/11/2024 a Pesaro ai nn. 14955/10520, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 1.155,00

Millesimi condominiali:

129,11

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 23.825,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno in particolare (stando a quanto riportato dall'amministratore di condominio pro tempore)

Ulteriori avvertenze:

stando a quanto riportato dall'amministratore pro tempore, l'immobile non risulta dotato di regolamento di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, in forza di atto compravendita , con atto stipulato il 30/12/2003 a firma di Notaio Dott. Paolo Cioccia ai nn. 89575/13118 di repertorio, registrato il 07/01/2004 a Fano (PU) ai nn. 78/1T, trascritto il 08/01/2004 a Pesaro (PU) ai nn. 247/123

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. 1970_0185, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 20/03/1970 con il n. 6603 di protocollo, rilasciata il 11/05/1970 con il n. 1121 di protocollo, agibilità del 30/03/1971

Concessione edilizia N. 1982_0640, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione garage ricavato nel seminterrato del fabbricato e tinteggiatura esterna , presentata il 28/07/1982 con il n. 18364 di protocollo, rilasciata il 03/11/1982 con il n. 3922/82 di protocollo

CILA N. 2024_0337, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione ordinaria facciate ed aggetti , presentata il 14/03/2024

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiliare n. 34 del 19/02/2009, l'immobile ricade in zona B2.2 . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 29 NTA - zone residenziali semisature a monte della strada interquartieri e a sud del fiume Metauro

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: NTA del PRG vigente, DPR 380/2001 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

Manutenzione ordinaria delle finiture per ripristinare i requisiti minimi di igiene (onere considerato nella valutazione estimativa)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le altezze utili nette in entrambi i piani sono differenti, risulta una tramezzatura all'interno del vano cantina non riportata in planimetria, risulta un WC al piano utile al posto di un ripostiglio.

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento DOCFA sub. 31: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca il parapetto divisorio a metà del balcone sul retro che delimita il confine con l'altrui proprietà e deve essere ripristinato; risulta la realizzazione di un vano WC, oggi dismesso e ad uso deposito, con realizzazione di una tramezzatura interna al vano accessorio seminterrato che non risulta nell'elaborato depositato in comune e deve essere demolita. Tolleranze esecutive ai sensi dei comma 1 e 2 dell'art. 34 bis del TUE che non costituiscono violazioni edilizie qualora dichiarate da tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze o con dichiarazione asseverata allegata agli atti di trasferimento ai sensi del successivo comma 3 dello stesso articolo sopracitato (vedasi rilievo e progetto agli atti). (normativa di riferimento: pratiche edilizie agli atti)

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili di ripristino situazione legittimata (parapetto metallico retro sul balcone e tramezzatura interna piano seminterrato) e asseverazione tecnica per tolleranze: €2.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: atto di compravendita)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: rivisitazione e controllo generale impianto idraulico cucina e bagno anche per funzionalità e ripristino condizioni igieniche idonee alla destinazione d'uso, caldaia

sprovvista di manutenzione e quindi non a norma, impianto elettrico vetusto e soggetto a controllo di conformità alla regola dell'arte

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

Costi di regolarizzazione:

- lavori impiantistici specialistici (idraulico ed elettrico, man. caldaia): €.2.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

BENI IN FANO VIA LAGO TRASIMENO 9, FRAZIONE PONTE SASSO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FANO via Lago Trasimeno 9, frazione Ponte Sasso, della superficie commerciale di 72,35 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia estimativa è una porzione di un fabbricato plurifamiliare residenziale isolato, ubicato nella porzione più a sud della frazione Ponte Sasso del Comune di Fano (PU), a confine con la frazione di Marotta del limitrofo Comune di Mondolfo (PU). La località di Ponte Sasso è tipicamente balneare e l'immobile ha sedime in via Lago di Trasimeno al civico 9, in fondo ad una via "cieca" facente parte di un quartiere residenziale che dista dal mare a meno di 200 metri. In questa striscia di terreno che separa il fabbricato dal litorale, prevalentemente attrezzato in zona, ha sedime la strada Nazionale Adriatica Sud - che scorre parallela e a circa m. 50 dalla via del cespite - e la linea ferroviaria dello Stato che in tale tratto costeggia l'Adriatico. Proprio a poche decine di metri dal fabbricato in esame vi è l'attraversamento di tale linea FF.S. che consente di raggiungere il litorale e le strutture relative annesse. Da un punto di vista logistico, l'immobile occupa una discreta posizione se si considera la vicinanza al lungomare e alle principali arterie di trasporto nazionale (casello autostradale, stazione ferroviaria, SS Adriatica n. 16) considerando che sia il casello autostradale che la stazione delle FF.S. del centro di Marotta distano a meno di 2 chilometri, sebbene dal fabbricato non si possa apprezzare la visuale del vicinissimo mare anche per l'esposizione ed il livello di piano del cespite stesso. Ad ogni modo l'ubicazione del corpo di fabbrica, sul confine del costruito prevalentemente residenziale e a ridosso di un'area agricola, nonché la distanza dagli altri fabbricati limitrofi garantisce un soddisfacente livello di privacy sebbene questo godimento possa essere soggettivamente limitato per il livello di rumorosità dovuto alla presenza delle infrastrutture nazionali di cui sopra.

Il corpo di fabbrica in esame è una palazzina plurifamiliare a forma in pianta rettangolare e composta da n. 4 livelli di cui n. 3 utili fuori terra ed uno accessorio al piano seminterrato; la palazzina è circondata da scoperto in parte a verde giardino esclusivo ed in parte ad area urbana prevalentemente utilizzata a posti auto privati non delimitati e a corsie di movimentazione comuni. Sul fianco Sx, guardando l'immobile dalla strada pubblica (Via Lago Trasimeno) è presente una rampa carrabile comune, con cancello carrabile sul confine della strada, che conduce a n. 2 posti auto sullo scoperto adiacente e su una porzione a deposito/magazzino sul retro del piano seminterrato del corpo di fabbrica. Il piano seminterrato è composto da n. 5 vani accessori destinati a deposito/cantina (sebbene dall'elaborato planimetrico catastale uno di tali vani risulta adibito ad abitazione di tipo economico), il piano rialzato e primo sono entrambi composti da n. 3 unità residenziali ciascuno ed infine il piano secondo - nonché sottotetto - suddiviso in due unità residenziali, stando a quanto indicato nell'elaborato planimetrico catastale agli atti. Tutti i livelli, dal seminterrato al secondo sono collegati da un vano scala interno posizionato nella zona centrale del fronte che consente l'accesso a tutte le unità residenziali e alle loro pertinenze. Tali unità accedono da un ingresso comune unico sul

fronte preceduto da un relativo camminamento in ghiaia che conduce al cancello comune pedonale sul fronte strada.

Il fabbricato, realizzato negli anni '70 e '71 ha subito una ristrutturazione al piano seminterrato negli anni '80 ed una recentissima manutenzione ordinaria delle facciate nel 2024. Ha struttura portante verticale in muratura di mattoni in laterizio a due teste con solai di piano in latero-cemento; la copertura a due falde del tipo a capanna è anch'essa in latero-cemento con manto in tegole marsigliesi di laterizio e lattoneria perimetrale (scossaline e canale di gronda). Gli aggetti sul fronte e sul retro - balconi e sporto di gronda - sono realizzati con solette piene in c.a.; lo sporto di gronda sui fianchi, sempre realizzato con soletta in c.a., ha forme e dimensioni molto più contenute rispetto a quello presente sugli altri due lati. I balconi sono dotati di pavimentazione in gress con battiscopa abbinato e di parapetto metallico con elementi sottili a disegno semplice e tipicamente classico. Le bucatore sulle facciate sono dotate di soglie in marmo e di infissi con avvolgibili in PVC.

Il fabbricato è privo di particolari architettonici ed estetici degni di rilievo nonchè privo di finiture particolari se si considera che le pareti esterne sono semplicemente intonacate e tinteggiate ad eccezione dei maschi murari sul fronte e sul retro che sono con il mattoncino a vista seppur tinteggiato con colore simile a quello delle porzioni intonacate adiacenti. Lo scoperto carrabile e pedonale risulta rifinito prevalentemente con ghiaia. Completa la facciata del fronte e del retro la lattoneria a vista dei pluviali.

L'unità immobiliare oggetto di stima occupa la porzione di sinistra del piano rialzato del fabbricato, guardando quest'ultimo dalla strada principale di accesso; essa è composta da un corridoio/disimpegno centrale, una cucina/soggiorno, n. 2 camere, un bagno ed un ripostiglio; completa la proprietà esclusiva del piano un balcone sul fronte annesso alla cucina/soggiorno e ad una camera ed un balcone sul retro a servizio della seconda camera. Quest'ultimo balcone è in realtà diviso in due parti uguali e solo la metà di Sx è di proprietà dell'unità da periziare, mentre l'altra porzione risulta annessa all'unità adiacente (risulta pertanto necessario ripristinare il divisorio che delimita le proprietà come si rileva dal progetto ma non nello stato di fatto attuale). L'unità ha affaccio su tre lati sebbene sul fianco l'unica bucatore/infisso è quella/o del bagno. Annesso alla proprietà esclusiva di tale unità vi è un vano accessorio al piano seminterrato ad uso cantina/deposito ed affaccio solo sul fronte ed un'area urbana sul fianco destro pavimentata a ghiaia e destinata a posto auto non delimitato, in adiacenza ad altre aree sempre destinate a posto auto di altrui proprietà con unico accesso comune sul fronte strada comunale.

L'unità abitativa al piano rialzato, di altezza utile netta m. 2,80, è dotata di pavimento in piastrelle di graniglia di marmo e cemento tipiche dell'epoca di costruzione; il bagno è pavimentato con piastrelle ceramiche di media dimensione 30x30 ed è rivestito con ceramica ad elementi di piccola dimensione 10x20 anch'essi del periodo di origine del fabbricato. Solo la pavimentazione esterna nei balconi, in piastrelle di gress porcellanato, risulta essere realizzata recentemente in occasione dei lavori di manutenzione delle facciate esterne del 2024. Anche l'angolo cottura risulta dotato di rivestimenti ceramici con elementi di medio-piccolo formato con ogni probabilità sempre originari dell'epoca di costruzione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo dotati di basculante in PVC in alcuni casi non funzionante: si evincono segnali di degrado dovuti ad una assenza di manutenzione ma anche alla vetustà essendo con ogni probabilità quelli originari dell'epoca di costruzione. Gli infissi interni sono in legno tamburato e laccato con maniglie in ottone. I sanitari del bagno (WC, lavabo e vasca) sono in ceramica e anch'essi quasi sicuramente originari dell'epoca di costruzione.

Il vano accessorio a cantina/deposito al piano seminterrato, di altezza utile m. 1,94, risulta dotato di finiture minimali anch'esse di origine non recente. Le pareti, intonacate e pitturate - così come il soffitto - presentano segnali di degrado ed umidità come quelle del piano utile sovrastante.

In generale la qualità delle finiture interne è di tipo basilare e lo stato manutentivo delle stesse è alquanto mediocre a causa dell'evidente stato di incuria e di degrado all'interno dell'unità stessa così come facilmente riscontrabile anche dalla documentazione fotografica a corredo. Le condizioni fatiscenti visibili nelle pareti, pavimenti, sanitari e suppellettili richiedono una manutenzione straordinaria necessaria, anche e soprattutto ai fini igienico-sanitari, ed in alcuni casi una sostituzione degli elementi con altri nuovi.

Nel merito degli impianti risultano presenti solo quelli civili strettamente necessari (elettrico,

idraulico di adduzione e scarico, termico) e di ognuno va verificata l'idoneità ed il corretto funzionamento, visto lo stato dei luoghi e quello manutentivo, decisamente non adeguato. Anche la caldaia, pur funzionante risulta sprovvista di regolare e necessaria manutenzione in corso di validità. L'unità è dotata di contatore elettrico posizionato assieme ad altri nel vano scala comune al piano seminterrato, sebbene il proprietario non sia stato in grado di riconoscere quale fosse quello di sua esclusiva competenza. Le spese dell'impianto di adduzione dell'acqua sono condominiali e tale onere rientra all'interno delle spese ordinarie annue dei singoli condomini.

Gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento sono in ferro del tipo "piatto", alimentati dalla caldaia a gas metano di cui sopra che è alloggiata a parete in un angolo a vista della cucina/soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 324 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: via Lago Trasimeno 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 21/09/1995 in atti dal 06/10/95 FRZ (n. 2911.1/1995)
- Coerenze: sub. 13 (appartamento), sub. 10 e 11 (B.C.N.C.), sub. 34 (area urbana)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

verde attrezzato
asilo nido
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
piscina
polizia
scuola per l'infanzia
scuola elementare
stadio
scuola media inferiore
vigili del fuoco





COLLEGAMENTI

autobus distante 200 metri circa

nella media



autostrada distante 2,5 chilometri circa dal casello di Marotta

al di sotto della media



ferrovia distante circa 2 chilometri dalla stazione di Marotta

al di sotto della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

al di sotto della media



stato di manutenzione:

mediocre



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

mediocre



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano rialzato h 2,80 m	58,40	x	100 %	=	58,40
balconi	9,00	x	30 %	=	2,70
scoperto a giardino	75,00	x	15 %	=	11,25
Totale:	142,40				72,35

ACCESSORI:

cantina, composto da un unico vano di altezza utile H = 1,94 m.

Identificazione catastale:

- foglio 123 particella 324 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 142,49 Euro, indirizzo catastale: via Lago Trasimeno n. 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 21/09/1995 in atti dal 06/10/95 FRZ (n. 2911.1/1995)
Coerenze: sub. 30, sub. 10 e 11 (B.C.N.C.)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito/cantina	37,60	x	40 %	=	15,04
Totale:	37,60				15,04

posto auto.

Identificazione catastale:



- foglio 123 particella 324 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: via Lago Trasimeno n. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 21/09/1995 in atti dal 06/10/95 FRZ (n. 2911.1/1995)
Coerenze: sub. 20, 16, 18 e 10 (B.C.N.C.)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto non delimitato su piazzale in breccia	18,00	x	50 %	=	9,00
Totale:	18,00				9,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/07/2025

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Marotta

Descrizione: Ponte Sasso, in zona molto tranquilla, vendesi appartamento seminuovo in ottimo stato, al primo piano e penultimo della palazzina, servito da ascensore, composto da ingresso-soggiorno-cucina, letto matrimoniale con terrazzino, cameretta e bagno

Indirizzo: Via Lago di Como 16/H 61032, Fano (PU)

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 1.785,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 148.750,00 pari a 1.517,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/07/2025

Fonte di informazione: utente privato

Descrizione: Appartamento di 67 mq al 1° piano di un condominio con balcone indipendente sia davanti che sul retro, tinello, soggiorno, camera matrimoniale, cameretta e bagno con box doccia e garage di 20 mq. Ottime condizioni, estern. da poco ristrutturato.

Indirizzo: Via Lago di Varese 2C , Fano (PU)

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.684,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 136.000,00 pari a 1.431,58 Euro/mq





COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/07/2025

Fonte di informazione: Petrini Immobiliare

Descrizione: In piccola palazzina appartamento in buone condizioni di circa 57mq. composto da: ingr.cucina-pranzo, camera matrimoniale, camera ampia, bagno, 2 balconi, cantina al piano S1 ed area urbana privata nello spazio condominiale per parcheggiare l'auto.

Indirizzo: via Lago di Garda 61032, Fano (PU)

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.687,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 114.750,00 pari a 1.434,38 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/07/2025

Fonte di informazione: Pierini Immobiliare

Descrizione: In piccola palazzina in buone condizioni e a due passi dal mare, appartamento al primo piano con ingresso su salone molto ampio e luminoso con angolo cottura, 2 camere e bagno parzialmente ristrutturato nel 2023.

Indirizzo: Ponte Sasso

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 138.000,00 pari a 1.408,16 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 117.300,00 pari a 1.196,94 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI anno 2024 semestre 2

Domanda: Area suburbana Fano / Torrette-Ponte sasso

Offerta: stato di conservazione e manutenzione normale

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.250,00

FIAP 2024

Domanda: abitazioni di tipologia media di circa 100 mq in buono stato - abitabile . zona Metaurilia/Torrette/Pontesasso

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

Borsino immobiliare (11/07/2025)

Domanda: abitazione 70 mq commerciale parzialmente da ristrutturare a Ponte Sasso

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.300,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,35 x 1.125,00 = 81.393,75

tecnico incaricato: Andrea Lazzari

Pagina 13 di 15



Valore superficie accessori:

$$24,04 \times 1.125,00 = 27.045,00$$

$$\underline{108.438,75}$$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 108.438,75**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 108.438,75**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	72,35	24,04	108.438,75	108.438,75
				108.438,75 €	108.438,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è divisibile se non per singoli subalterni ma non è aprioristicamente determinabile una convenienza economica per la procedura relativa ad una



vendita separata dei singoli subalterni, pertanto si considera il bene primario unito alle pertinenze esclusive come sopra individuate.

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

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione: € 3.253,16

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.185,59

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: € 5.009,28

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 23.825,00

Arrotondamento del valore finale: € -48,69

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 71.400,00

data 04/08/2025

il tecnico incaricato
Andrea Lazzari

