

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

127 2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Lorenzo PINI

CUSTODE:

Avv. Simone DE MARCO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geom. Andrea TORREGIANI

C.F. TRRNDR72M12A940P

con studio in Pergola (PU) Via Papa Giovanni XXIII 18/P

telefono 0721.736714 - 339.6894665

mail: andrea.torregiani@gmail.com

PEC: andrea.torregiani@geopec.it

Monte Porzio, 19 marzo 2026

Euro Servizi Studio Tecnico Associato Geom. Torregiani Andrea e Geom. Marini Marco

con sede in Via Papa Giovanni XXIII n.18/P - 61045 Pergola (PU) - P.IVA 02210530412 - Tel. 0721736714

e-mail: andrea.torregiani@gmail.com - geommarini78@gmail.com

Procedura promossa da: *****

Debitore: *****

Giudice: Dott. Lorenzo PINI

Custode: Avv. Simone DE MARCO

Ill.mo sig. Giudice Dott. Lorenzo PINI,

il sottoscritto **Geom. Andrea TORREGIANI** con studio in Pergola (PU) Via Papa Giovanni XXIII n.18/P, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pesaro-Urbino al n.1443, valutatore immobiliare certificato in base alla norma UNI 11558:2014 da Inarcheck ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 (certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0362-2020), al fine di periziare la proprietà immobiliare ubicata nel comune di Monte Porzio (PU) Via Giuseppe Mazzini n.157/C.

Per l'espletamento dell'incarico si risponde ai quesiti posti nella nomina del 19.01.2026 pervenuta a mezzo PEC in data 29.01.2026.

In ossequio a quanto richiesto, il Sottoscritto, esaminati i documenti inerenti i beni intestati ***** residente a Monte Porzio (PU) Via Giuseppe Mazzini n.157/C C.F. ***** , ed effettuato opportuno sopralluogo "in loco", prodotta opportuna documentazione fotografica ed eseguito le dovute ricerche all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pesaro e presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Monte Porzio, redige la seguente Perizia Tecnica in risposta ai vari quesiti.

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Dall'esame della documentazione inerente il procedimento in epigrafe, si evince che i beni oggetto di perizia sono due unità immobiliari ubicati nel comune di Monte Porzio (PU), come di seguito elencate:

IMMOBILI IN MONTE PORZIO

- A) Foglio 13 Particella 255 Subalterno 43, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 m², Sup.Catastale 14 m², Rendita €32,54, Piano T – Via Giuseppe Mazzini n.157
Dalla visura catastale il posto auto scoperto risulta di proprietà per 1/1 di
***** nato a ***** il ***** – C.F. *****

B) Foglio 13 Particella 255 Subalterno 58, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Sup.Catastale 62 m², Rendita €.161,39, Scala C Interno 4 Piano 3 – Via Giuseppe Mazzini n.157

Dalla visura catastale l'appartamento risulta di proprietà per 1/1 di ***** nato a ***** il ***** – C.F. *****

• **LOTTO “1”**

- Posto auto scoperto al piano T in Monte Porzio (PU) Via Giuseppe Mazzini n.157 distinto al catasto fabbricati alla Foglio 13 Particella 255 Subalterno 43
- Appartamento al piano 3 in Monte Porzio (PU) Via Giuseppe Mazzini n.157 Scala C Interno 4 distinto al catasto fabbricati alla Foglio 13 Particella 255 Subalterno 58

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il Regolamento (EU) n.575/2013 art. 4 comma 1, punto 76), definisce il valore di mercato come: *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

La valutazione immobiliare effettuata per il compendio immobiliare in questione rientra nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale, per la quale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e precisamente:

- 1) l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue:
 - i. non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di “conoscere” l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore),
 - ii. è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso;
 - iii. le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il “tradizionale” acquisto degli immobili sul libero mercato;
- 2) il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (*avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...*).
- 3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;
- 4) esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;
- 5) la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;
- 6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i

tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

Inoltre le Linee guida in materia di buona prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari (CSM delibera del 11.10.2017) forniscono indicazioni ai fini dell'esecuzione forzata per espropriazione immobiliare la quale, ai sensi del paragrafo 4 delle linee guida medesime, *“deve, infatti, svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità al fine di liquidare i cespiti del patrimonio del debitore conseguendo il massimo ricavato – da destinare ai creditori e, in via residuale, al debitore esecutato – nel più breve tempo possibile”*.

Per la valutazione si è applicato il metodo della comparazione di mercato di beni simili, pertanto si è provveduto ad effettuare una ricerca presso agenzie immobiliari e siti web specializzati nella vendita di immobili.

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che l'immobile potrebbe raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. Si tratta di individuare il più probabile valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Il parametro di valutazione è la superficie commerciale opportunamente ragguagliata ai vani principali dell'immobile per mezzo di adeguato coefficiente.

I dati raccolti nonché le indagini condotte presso agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato che seguono, elementi relativi a immobili con destinazione analoga, con consistenza maggiore o minore a quello in oggetto, tutti riguardanti la vendita.

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Pesaro, ufficio tecnico di Monte Porzio, agenzie immobiliari operanti nel territorio, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

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.

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme

di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 7,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre ottobre-dicembre 2025.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Monte Porzio:

- 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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In relazione al mandato ricevuto, davo corso alle operazioni di stima e, dopo avere effettuato tutti gli accertamenti di rito, provveduto a presentare agli uffici competenti la richiesta della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, ed infine mi sono recato insieme al custode Avv. Simone DE MARCO presso la proprietà immobiliare ubicata nel comune di Monte Porzio in Via Giuseppe Mazzini n.157/C, per eseguire i necessari rilievi tecnici e fotografici.

Di seguito verranno relazionati gli immobili divisi in lotti.

LOTTO "1"

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Dalla documentazione catastale la proprietà immobiliare risulta censita come segue:

- a) **Posto auto scoperto** in Monte Porzio Via Giuseppe Mazzini n.157, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Porzio come segue:

Foglio 13 Particella 255 Subalterno 43, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 m², Sup.Catastale 14 m², Rendita €32,54, Piano T – Via Giuseppe Mazzini n.157

***** nato a ***** il ***** – C.F. ***** –

Proprietà per 1/1

- b) **Appartamento** in Monte Porzio Via Giuseppe Mazzini n.157, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Porzio come segue:

Foglio 13 Particella 255 Subalterno 58, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Sup.Catastale 62 m², Rendita €161,39, Scala C Interno 4 Piano 3 – Via Giuseppe Mazzini n.157

***** nato a ***** il ***** – C.F. ***** –

Proprietà per 1/1

L'appartamento (foglio 13 particella 255 sub.58) confina con parti comuni (sub.53), appartamento (foglio 13 particella 255 sub.54) di proprietà *****, appartamento (foglio 13 particella 255 sub.55) di proprietà *****, salvo altri e più precisi confini.

Il posto auto scoperto (foglio 13 particella 255 sub.43) confina con parti comuni (sub.53), posto auto scoperto (sub.42) di proprietà *****, posto auto scoperto (sub.44) di proprietà *****, salvo altri e più precisi confini.

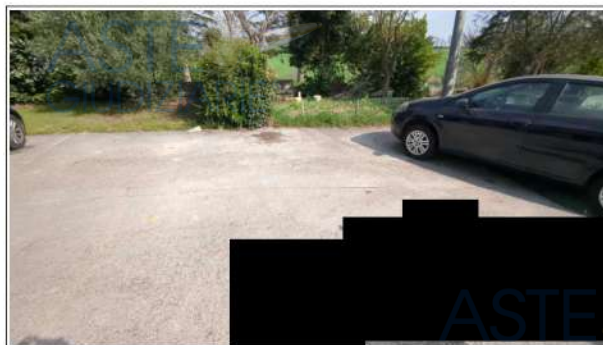
Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di fabbricato condominiale denominato "Residence degli Ulivi" ubicato in Via Giuseppe Mazzini al civico 157 appena fuori il centro storico del comune di Monte Porzio, comune di 2.849 abitanti (popolazione residente al 30.11.2025 fonte Wikipedia) nella provincia di Pesaro e Urbino nelle Marche. Il comune è dotato dei basilari servizi quali scuole (infanzia, primaria e secondaria di primo grado), impianti sportivi, ufficio postale ed attività commerciali al dettaglio.

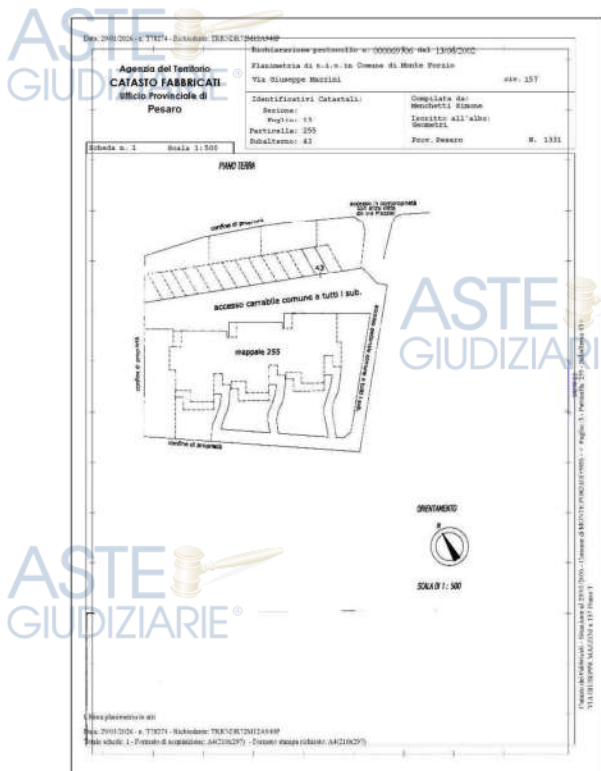


2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'appartamento è disposto su un solo livello (piano terzo) e il posto auto è al piano terra, sono ubicati in fabbricato residenziale composto da n.14 unità abitative, edificato a metà degli anni '70 del secolo scorso e successivamente sono stati effettuati interventi edilizi rilevanti che hanno portato alla situazione attuale.

Come si evince anche dal certificato di idoneità statica dell'Ing. *****, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di *****, il fabbricato residenziale, di cui fanno parte i beni immobiliari in oggetto, presenta struttura portante di tipo misto in muratura e cemento armato e solai di piano del tipo misto in latero-cemento (realizzata prima della classificazione sismica del 1983); la struttura del nuovo vano sottotetto (realizzato invece dopo il 10.02.1983) è del tipo "leggero", in acciaio e tavolato ligneo con sovrastante isolamento termico con guaina impermeabile e manto di copertura in coppo tegola in laterizio.

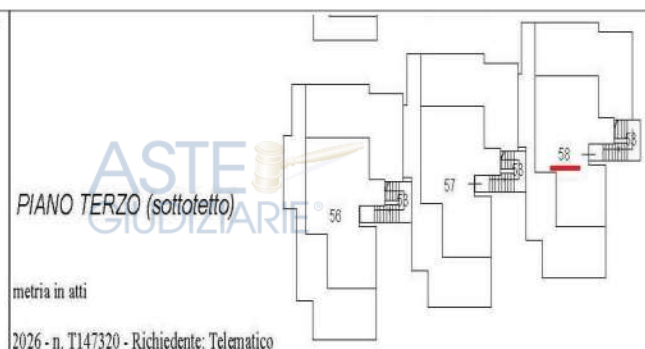
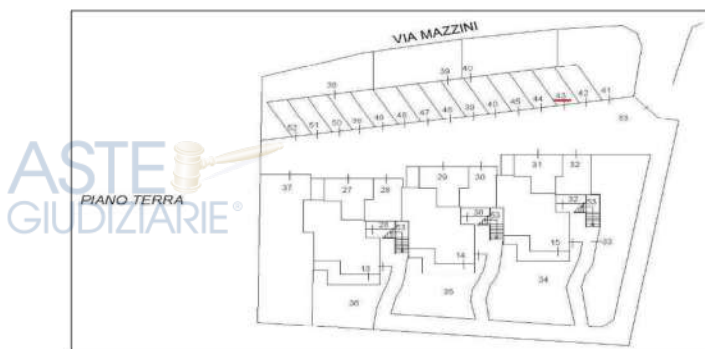
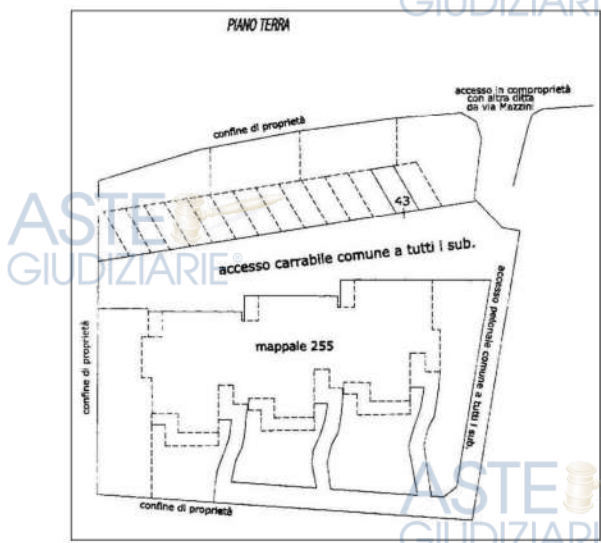




Planimetria Sub.43 – P. T



Planimetria Sub.58 – P. 3



All'appartamento (sub.58), posto al piano terzo della scala "C", si accede da Via Giuseppe Mazzini percorrendo strada privata insistente sulla particella 32 di proprietà ***** e particella 245 di proprietà *****, la corte e il camminamento comune con altre unità immobiliari (sub.53) fino all'accesso dell'appartamento al piano terzo scala "C".

Al posto auto scoperto (sub.43), posto al piano terra, si accede da Via Giuseppe Mazzini percorrendo strada privata insistente sulla particella 32 di proprietà ***** e particella 245 di proprietà *****, la corte e il camminamento comune con altre unità immobiliari (sub.53) fino al posto auto.

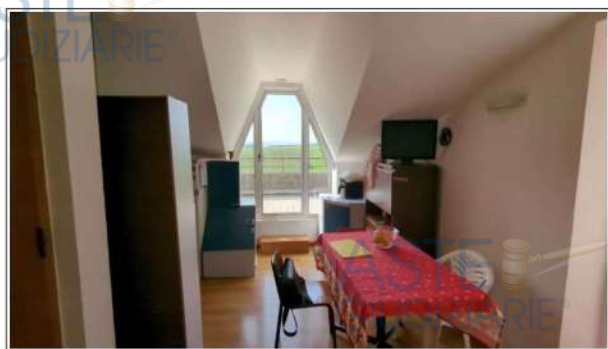
L'appartamento al piano terzo (sub.58) è composto da ingresso/pranzo con angolo cottura, camera, w.c. ed ampio terrazzo/balcone che gira intorno all'appartamento che è anche parte della copertura piana degli appartamenti sottostanti. Il posto auto scoperto (sub.43) è posto al piano terra ed è delimitato da strisce bianche, scolorite dall'uso e dal tempo, sul piazzale asfaltato.

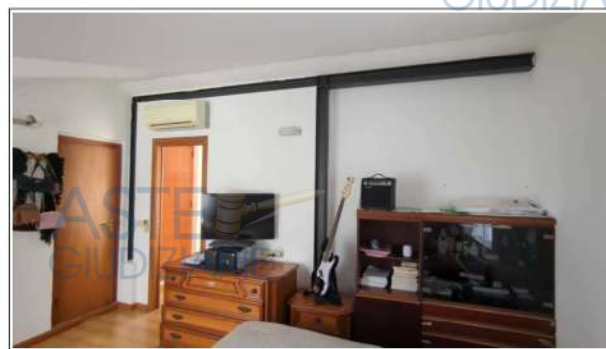
Internamente l'appartamento (sub.7) risulta finito al civile, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni di finestre e porte finestre in alluminio, pavimenti in materiale ceramico, riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia a metano posizionata all'esterno sulla terrazza e aria condizionata composta da n.2 diffusori posti a parete (uno in cucina e uno in camera) con motore posto all'esterno sulla terrazza.

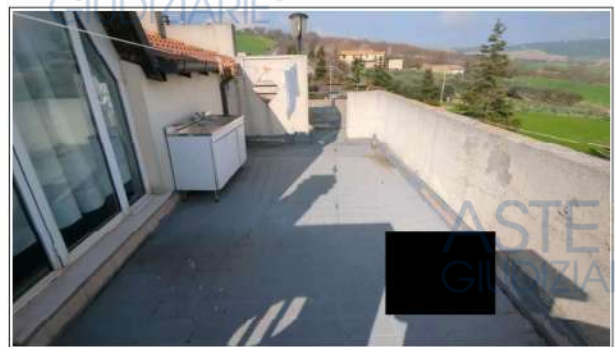
Gli impianti termo-idraulico, elettrico e fognario dell'appartamento sono stati realizzati nel periodo 2001/2003 come si evince dalla documentazione edilizia recuperata all'accesso agli atti.

A seguito della richiesta del Certificato di agibilità in data 06.09.2007 prot.n.7755, risultano agli atti le dichiarazioni di conformità degli impianti idrotermo-sanitario ed elettrico in data novembre/dicembre 2006.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato si presenta in un sufficiente stato di conservazione non denotando segni visibili di dissesti o stati fessurativi. Per quanto riguarda l'appartamento si presenta in un sufficiente stato conservativo. Si evidenzia che la terrazza/balcone abbia avuto problemi di impermeabilizzazione, visti gli interventi visibili effettuati dal proprietario dell'appartamento.







3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Nell'appartamento risulta residente il proprietario *****, il quale da certificato di Stato Civile risulta di stato libero, come da certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile rilasciato dal Ministero dell'Interno Dipartimento per gli Affari Interni e Territoriali in data 18.02.2026.

L'appartamento con il posto auto scoperto risulta occupato da *****, in virtù di contratto di affitto stipulato in data 19.06.2023 della durata di tre (3) anni più due (2) con inizio dal 01.07.2023. Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente anno per anno alla scadenza del contratto ai sensi dell'art.27 comma 4 L.392/1978, con disdetta da inviare sei (6) mesi prima dalla data di scadenza annuale.

Il canone d'affitto è stato stabilito in €.270,00 al mese, per complessivi €.3.240,00 annui.

Da richiesta di accesso agli atti del 02.02.2026 prot.n.10226 effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro, l'ente in data 25.02.2026 registro n.19022 comunica che non risultano registrati contratti di locazione o comodato d'uso in essere relativi all'immobile oggetto di perizia.

L'affittuario risulta residente nell'appartamento in oggetto insieme al figlio/a minorenni, come da certificato di stato di famiglia e residenza rilasciato dal comune di Monte Porzio in data 24.02.2026.

Vista la presenza di contratto di affitto, anche se non registrato, si è provveduto a verificare il canone al valore di mercato al momento del pignoramento (anno 2025).

Calcolo canone locazione

In data 22.12.2022 prot.n.9947 è stato depositato presso la casa comunale, l'avvenuta sottoscrizione dell'accordo territoriale per il Comune di Monte Porzio per la stipula dei contratti di locazione a canone controllato fra le Organizzazioni dei Proprietari e Conduttori UPPI, SUNIA, SICET e UNIAT, ai sensi e per gli effetti dell'art.2, comma 3 della Legge n.431/1998, con validità dal 01.01.2023 per i successivi tre anni fino al 31.12.2025.

L'appartamento, nella tabella fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Monte Porzio, ricade in Zona – CENTRALE (B1).

1. Valori base per il calcolo dei canoni convenzionati

Zone del Territorio Comunale di MONTEPORZIO e relative Aree		Valore (Euro/MQ. Mese/Anno)					
		MINIMO = 60% DEL MASSIMO					
		FASCIA INFERIORE		FASCIA MEDIA		FASCIA SUPERIORE	
ZONA (*)		Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
CENTRALE (B1), PERIFERICA (D1)	1	2,7 /	4,50 /	3,0 /	5,00 /	3,30 /	5,50 /
		32,4	54,00	36,0	60,00	39,6	66,00
INDUSTRIALE DI SAN DOMENICO (E1), AGRICOLA (R1)	2	2,4 /	4,05 /	2,7 /	4,50 /	3,0 /	4,95 /
		29,2	48,60	32,4	54,00	35,6	59,40

Il Valore Minimo viene convenzionalmente individuato nel 60% del Val. Max.

2. Superficie convenzionale dell'alloggio

$$40,00 * 100\% =$$

mq. 40,00

- Terrazzo/Balcone → Superficie mq.83,00 * 25% =

mq. 20,75

- Posto Auto Scoperto → Superficie mq.14,00 * 20% =

mq. 2,80

Superf. T mq. 63,55

Per le unità abitative di superficie convenzionale complessiva compresa tra 56 mq e 90 mq si applicherà una maggiorazione in misura proporzionale alla differenza tra la superficie calpestabile complessiva ed il limite di 90 mq, secondo la seguente formula, con coefficiente correttivo K=10:

$$\text{Superf. Conv.} = \{ \text{Superf. T} + [K * (\text{mq.90} - \text{superf. T}) / (\text{mq.90} - \text{mq.55})] \} * (\text{Sup. E} / \text{Sup. T})$$

$$\text{Superf. Conv.} = \{ \text{mq.63,55} + [10 * (\text{mq.90} - \text{mq.63,55}) / (\text{mq.90} - \text{mq.55})] \} * (\text{mq.63,55} / \text{mq.63,55})$$

$$\text{Superf. Conv.} = \{ \text{mq.63,55} + 7,56 \} * 1 = \text{mq.71,11}$$

3. Margini di oscillazione tra i Valori Massimi e Minimi di cui al punto 1

nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni, tengono conto dei seguenti elementi qualificanti.

a. Tipologia di fabbricato, di pertinenze e di servizi

☐ garage in uso esclusivo	Punti 4
• ☐ posto auto coperto riservato	Punti 3
• ☐ posto auto scoperto riservato	Punti 2
• ☐ cantina di superficie di almeno 4 mq	Punti 3
• ☐ soffitta praticabile di superficie di almeno 4 mq	Punti 3
• ☐ balconi o terrazzi (anche se sup. maggiore di 10 mq. compl.)	Punti 1
• ☐ ripostiglio, sottoscala, soffitta o cantina di superficie inferiore a 4 mq	Punti 2
• ☐ balconi del tipo a loggia	Punti 2
• ☐ balconi, terrazza o lastricato scoperto	Punti 1
• ☐ area scoperta in godimento esclusivo (giardino, orto, porticato, ecc.)	Punti 2
• ☐ parcheggio auto/moto/bici di uso comune	Punti 1
• ☐ area verde in uso comune	Punti 1
• ☐ lavatoio o stenditoio (cantina, soffitta o simili) in uso comune	Punti 1
• ☐ ascensore, montacarichi o servoscale	Punti 2
• ☐ totale accessibilità allo stabile o all'alloggio (legge 13/1989)	Punti 2
• ☐ parziale accessibilità allo stabile o all'alloggio (legge 13/1989)	Punti 1
• ☐ riscaldamento autonomo	Punti 2
• ☐ riscaldamento centralizzato con contabilizzatore	Punti 1
• ☐ condizionamento, climatiz.-pompa di calore su almeno il 50% dei vani	Punti 2
• ☐ dotazione fonti energetiche rinnovabili private	Punti 2
• ☐ dotazione fonti energetiche rinnovabili condominiali	Punti 1
• ☐ porta blindata o con barre anti-intrusione	Punti 2
• ☐ inferriate a tutti gli infissi (finestre e porte-finestre)	Punti 2
• ☐ impianto antifurto/allarme/video-camera	Punti 1
• ☐ domotica (automazione di apparecchiature, impianti e sistemi anche parz.)	Punti 1
• ☐ impianto di video-citofono	Punti 2
• ☐ impianto di citofono	Punti 1
• ☐ impianto TV con antenna parabolica o collegamento in rete	Punti 1
• ☐ doppi servizi di cui uno completo e con finestra	Punti 2
• ☐ doppi servizi	Punti 1
• ☐ abitazione unifamiliare o a schiera	Punti 4
• ☐ abitazione bifamiliare con ingresso comune	Punti 2
• ☐ fabbricato con meno di 9 unità abitative	Punti 1
• ☐ ingresso autonomo (alternativo a abitazione unifamil., bifamil. o a schiera)	Punti 2
• ☐ categoria catastale A7 (da considerarsi come villino)	Punti 3
• ☐ anno di costruzione o ristrutturazione anti-sismica successivo al 2000	Punti 3
• ☐ anno di costruzione o ristrutturazione no anti-sismica successivo al 2000	Punti 2
• ☐ anno di costruzione o ristrutturazione tra il 01.09.1967 e il 31.12.2000	Punti 1
• ☐ APE classe energetica A – B	Punti 6
• ☐ APE classe energetica C – D	Punti 4
• ☐ APE classe energetica E – F	Punti 2
• ☐ APE classe energetica G	Punti 0

Totale Punti 9

Dovranno essere collocati: nella fascia INFERIORE gli alloggi che non superano i 12 punti

☐ nella fascia MEDIA gli alloggi compresi tra i 13 e 30 punti

☐ nella fascia SUPERIORE gli alloggi che superano i 30 punti

4. Per presenza di mobilio

- alloggio completamente ammobiliato – incremento consentito fino al + 15%
- ☐ alloggio parzialmente ammobiliato – incremento ridotto del + 7%

5. Per durate contrattuali superiori al previsto minimo di 3 anni + 2 di eventuale proroga

gli importi dei canoni come sopra ricavati potranno essere incrementati di una delle seguenti percentuali:

- per contratti della durata di 4 anni + 2 di eventuale proroga – incremento del + 2%
- per contratti della durata di 5 anni + 2 di eventuale proroga – incremento del + 3%
- per contratti della durata di 6 anni + 2 di eventuale proroga – incremento del + 4%

Calcolo del Canone Concordato (minimo anni 3 + 2)

Valore medio mq/mese – mq/anno di cui alla tabella al punto 1 (fascia inferiore)

€2,70 al mq/mese – €32,40 al mq/anno

Sup.convenz. mq.71,11 * €2,70 mq/mese + 7% (appartamento ammobiliato) = €205,44 al mese – €2.465,28 all'anno

Durata contrattuale oltre il minimo

- Anni 4 + 2 canone aumentato del 2%
€205,44 + 2% = €209,55 al mese – €2.514,60 all'anno
- Anni 5 + 2 canone aumentato del 3%
€205,44 + 3% = €211,60 al mese – €2.539,20 all'anno
- Anni 6 + 2 e oltre, canone aumentato del 4%
€205,44 + 4% = €213,66 al mese – €2.563,92 all'anno

In ultimo si sono prese informazioni presso operatori del settore immobiliare del territorio della valle del Cesano (agenzie immobiliari, ecc.), si è riscontrato che per la zona in cui è ubicato, la tipologia, il periodo costruttivo, le caratteristiche dell'alloggio e la dotazione pertinenziale, il canone a libero mercato varia da un minimo di €250,00 al mese (€3.000,00 annui) ad un massimo di €400,00 al mese (€4.800,00 annui).

In conclusione, a seguito di quanto sopra esposto, si ritiene che per il suddetto alloggio il canone di affitto concordato sia di almeno di €205,00 al mese (€2.460,00 annui), mentre il canone di affitto a libero mercato sia di almeno di €250,00 al mese (€3.000,00 annui).

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:

- NESSUNA

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 09.10.2006 a firma di notaio Enrico CAFIERO rep.n.99451/17015 trascritto a Pesaro in data 13.10.2006 Reg.Part.4486 Reg.Gen.17110 a favore di ***** contro *****

Importo Ipoteca: €.130.000,00

Importo Capitale: €.65.000,00

Durata ipoteca: 20 anni

Ulteriori Informazioni: Restrizione presentata il 20.10.2009 servizio di P.I. di Pesaro registro particolare n.2976 registro generale n.13295 (atto del 30.09.2009 notaio Enrico CAFIERO rep.n.107558/22815).

La Banca acconsente che vengano liberate le porzioni di fabbricato sito in comune di Monte Porzio (PS), via Mazzini, snc, riportato al catasto fabbricati al foglio 13, particella n. 255 subalterni: - 58, via Mazzini, n. 157, piano 3, int. 4, scala c, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5, mq. 62, rendita catastale euro 161,39; - 43, via Mazzini, n. 157, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 14, mq. 15, rendita catastale euro 32,54. Si precisa che l'immobile riportato al catasto fabbricati al foglio 13, particella n.255 subalterno 58, risulta da variazione della destinazione e classamento dell'originario foglio 13, particella n.255, subalterno 26.

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 30.09.2009 a firma di notaio Enrico CAFIERO rep.n.107560/22817 trascritto a Pesaro in data 09.10.2009 Reg.Part.3438 Reg.Gen.13499 a favore di ***** contro ***** (debitore ipotecario) e ***** (debitore non datore)

Importo Ipoteca: €.171.000,00

Importo Capitale: €.95.000,00

Durata ipoteca: 30 anni 1 giorno

Ulteriori Informazioni: contratto di mutuo fondiario ai sensi dell'art.38 e seguenti del d.lgs 1 settembre 1993 n.385. la parte mutuataria si obbliga a corrispondere sulla somma mutuata l'interesse nominale annuo del 2,922% pari a 1,600 (uno virgola seicento) punti in piu' dell'euribor 360 (euro interbank offered rate) 6 (sei) mesi lettera puntuale, pubblicato dal quotidiano "il sole 24 ore", l'ultimo giorno lavorativo bancario del trimestre solare antecedente la data di stipula (1,322%). detto tasso sara' soggetto a revisione trimestrale, prendendo in considerazione l'euribor 360 (euro interbank offered rate) 6 (sei) mesi lettera puntuale, pubblicato dal quotidiano "il sole 24 ore", l'ultimo giorno lavorativo bancario di ogni trimestre solare; l'eventuale variazione avra' efficacia gia' dal primo giorno successivo rispetto alla fine del trimestre solare in cui si e' verificata la rilevazione. in caso di mancata uscita del quotidiano "il sole 24 ore" o di non pubblicazione del parametro euribor 6/360, il valore preso a riferimento sara' quello reso noto alle ore 11.00 dall'"euribor panel steering committee" il penultimo giorno lavorativo bancario del trimestre solare in questione. in ogni caso, il tasso di volta in volta applicato, non potra' mai superare il "tasso soglia" cosi' come rilevato nel tempo a sensi di legge. la parte mutuataria prende atto che l'indicatore sintetico di costo (isc), e' pari al 2,978%. conteggio interessi: anno commerciale, divisore 360. le parti convengono che il tasso nominale annuo, comprensivo della relativa maggiorazione, applicato alla presente operazione, non potra' mai scendere al di sotto della soglia minima del 2,000%. qualora il suddetto tasso venisse a trovarsi al di sotto di tale soglia minima, esso verra' automaticamente adeguato al minimo di cui sopra. sulle somme dovute dalla parte mutuataria in dipendenza del presente atto e non pagate nei termini, la banca avra' diritto di pretendere gli interessi di mora nella misura di 3,000 punti in piu' rispetto al tasso applicato alla rata scaduta, senza pregiudizio per la risoluzione di diritto del contratto stesso; su detti importi non e' consentita la capitalizzazione periodica, gli interessi dovuti a qualsiasi titolo non possono, comunque, superare il saggio di interesse previsto dalla legge 7 marzo 1996, n.108. La somma iscritta s'intende aumentata di diritto a norma dell'art.39, comma 3, del t.u.b. delle leggi in materia bancaria e creditizia sino alla concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole d'indicizzazione eventualmente previste all'art. 4 del contratto. per l'esecuzione del presente atto e per ogni effetto di legge, ai sensi e per gli effetti degli artt. 47 c.c. e 30 c.p.c., la parte mutuataria elegge domicilio all'indirizzo denunciato in premessa, ovvero, in caso di non reperibilita', presso la casa municipale del comune di monte porzio (ps), al quale domicilio eletto la banca resta autorizzata a notificare, ove occorra e rimossa ogni possibile eccezione, il presente atto quale titolo esecutivo, il precetto, il pignoramento immobiliare ed ogni successivo atto di procedura. la banca elegge domicilio presso la sede di fabriano. per ogni controversia concernente l'applicazione e l'interpretazione del contratto il foro competente e' quello nella cui giurisdizione si trova il domicilio della parte mutuataria.

Annotazione presentata il 30/12/2013 servizio di P.I. di Pesaro registro particolare n.2520 registro generale n.12884 tipo di atto: 0800 - surrogazione ai sensi dell'art.120-quater, comma 3, del d.lgs. 385/1993

- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Risconessione**, del 26.06.2019 dell'Agenzia delle Entrate-Risconessione rep.n.1071/8219 trascritto a Pesaro in data 26.06.2019 Reg.Part.1248 Reg.Gen.7831 a favore di ***** contro *****

Importo Ipoteca: €142.468,92

Importo Capitale: €71.234,46

Ulteriori informazioni: gli interessi di mora sono applicati ai sensi dell'art. 30 del d.p.r. n. 602/1973, e calcolati, sulla base del tasso determinato annualmente con provvedimento del

direttore dell'agenzia delle entrate. per i crediti di natura previdenziale, gli interessi di mora vengono applicati esclusivamente se, alla data del pagamento, e' stato gia' raggiunto il tetto massimo delle sanzioni civili (cd. somme aggiuntive) previste dalla legge (art. 116, comma 8 e 9, della l. n. 388/2000). comunicazione preventiva: 08276201800000192000, data notifica comunicazione preventiva: 09072018 numero di ruolo: 250171, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: tqh , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 14012011 numero di ruolo: 250024, anno del ruolo: 2012, codice ente: 1, codice ufficio: tqh , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 27122011 numero di ruolo: 250135, anno del ruolo: 2012, codice ente: 1, codice ufficio: tqh , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 08102012 numero di ruolo: 250208, anno del ruolo: 2015, codice ente: 1, codice ufficio: tqh , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 01042015 numero di ruolo: 250238, anno del ruolo: 2015, codice ente: 1, codice ufficio: tqh , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 17042015 numero di ruolo: 250315, anno del ruolo: 2015, codice ente: 1, codice ufficio: tqh , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 05082015 numero avviso di addebito esecutivo: 38220120001056725000, anno: 2012, codice ente: 2, codice ufficio: 590000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24092012 numero avviso di addebito esecutivo: 38220130001882279000, anno: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 590000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 21122013 numero avviso di addebito esecutivo: 38220140002439050000, anno: 2014, codice ente: 2, codice ufficio: 590000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 23122014 numero avviso di addebito esecutivo: 38220150000918984000, anno: 2015, codice ente: 2, codice ufficio: 590000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24092015 numero avviso di addebito esecutivo: 38220160000681619000, anno: 2016, codice ente: 2, codice ufficio: 590000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 09042016 numero avviso di addebito esecutivo: 38220160001613538000, anno: 2016, codice ente: 2, codice ufficio: 590000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24102016 numero avviso di addebito esecutivo: 38220170000937449000, anno: 2017, codice ente: 2, codice ufficio: 590000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 09092017 numero di ruolo: 2433, anno del ruolo: 2016, codice ente: 5689, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 09072016 numero di ruolo: 2472, anno del ruolo: 2016, codice ente: 5689, codice ufficio: 1 , tipo ufficio: a, data esecutorieta: 10072016 numero di ruolo: 2473, anno del ruolo: 2016, codice ente: 5689, codice ufficio: 1, tipo ufficio: a, data esecutorieta: 10072016 numero di ruolo: 3392, anno del ruolo: 2016, codice ente: 12384, codice ufficio: asssap, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 20102016 numero di ruolo: 3484, anno del ruolo: 2012, codice ente: 12784, codice ufficio: 2 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 31082012 numero di ruolo: 3501, anno del ruolo: 2013, codice ente: 12784, codice ufficio: 2 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 08082013 numero di ruolo: 1789, anno del ruolo: 2015, codice ente: 12784, codice ufficio: 2 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 14042015 numero di ruolo: 1629, anno del ruolo: 2016, codice ente: 12784, codice ufficio: 2 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 05042016 numero di ruolo: 1787, anno del ruolo: 2017, codice ente: 12784, codice ufficio: 2 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 08052017 numero di ruolo: 1802, anno del ruolo: 2017, codice ente: 12784, codice ufficio: 2, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 08052017 numero di ruolo: 3833, anno del ruolo: 2012, codice ente: 19000, codice ufficio: cpsn10, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 27092012 numero di ruolo: 3340, anno del ruolo: 2016, codice ente: 19000, codice ufficio: cpsn10, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 14102016 numero di ruolo: 2408, anno del ruolo: 2014, codice ente: 30125, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 02072014

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Pignoramento, stipulato il 08.12.2025 a firma di Tribunale di Pesaro rep.n.2381 trascritto a Pesaro in data 11.12.2025 Reg.Part.11187 Reg.Gen.16187 a favore di ***** contro ***** , derivante da ATTO

GIUDIZIARIO

Si precisa quanto segue:

- gli immobili, meglio descritti nella sezione B
- immobili, della presente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge.
- il pignoramento viene trascritto per euro 114.434,36 oltre interessi e spese fino al soddisfo.
- ***** con sede a ***** alla Via *****
*****, e per essa ***** con sede in ***** Via
*****, rappresentata e difesa dall'avv. ***** del foro
di Roma (CF: *****) presso il suo studio sito in Roma e' elettivamente
domiciliata in Via del Tempio n.1/a.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- NESSUNA

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- NESSUNA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

In data 10.03.2026 prot.n.0357241 si è provveduto a richiedere alla REGIONE MARCHE – Dipartimento Infrastrutture, territorio – Direzione Ambiente e risorse idriche - Settore Fonti energetiche, rifiuti, cave e miniere, copia dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto di perizia, la quale in data 17.03.2026 ha risposto che l'attestato richiesto non è presente agli atti.

DATI FORNITI DALL'AMMINISTRATORE

DEL CONDOMINIO "RESIDENCE DEGLI ULIVI" (PEC del 19.03.2026)

ESERCIZIO 01.01.2025 – 31.12.2025

Spese medie annue condominiali:	€.	260,00
Spese condominiali scadute ed insolute al 31.12.2025:	€.	2.814,81

QUOTE MILLESIMALI unità "001.C.AP3S58"

- SPESE GENERALI (01 - GEN) → 55,000 millesimi
- SPESE SCALA (02 - SCA) Palazzina 001 Scala C → 358,000 millesimi

ULTERIORI INFORMAZIONI

- Lavori straordinari deliberati nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO

***** per la quota di 1/1 della proprietà, dal 30.09.2009 ad oggi, in forza di atto di compravendita stipulato il 30.09.2009 a firma di notaio Enrico CAFIERO rep.n.107559/22816., trascritto a Pesaro il 09.10.2009 reg.part.n.7186 reg.gen.n.13498.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

***** per la quota di 1/1 della proprietà, dal 29.11.2000 fino al 30.09.2009, in forza di atto di compravendita, stipulato il 29.11.2000 a firma di notaio Enrico CAFIERO rep.n.63138/7474.

***** per la quota di 1/1 della proprietà, dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 fino al 29.11.2000.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Licenza per esecuzione lavori edili prot.n.3399 del 08.04.1974 Pratica n.106, intestata a ***** per lavori di costruzione di edificio residenziale di n.6 appartamenti.

Licenza per esecuzione lavori edili prot.n.2892 del 30.12.1976 Pratica n.9/2, intestata a ***** per lavori di costruzione di edificio residenziale di n.6 appartamenti variante alla licenza per esecuzione lavori edili prot.n.3399 del 08.04.1974 Pratica n.106.

Concessione edilizia n.928 del 21.11.2001, intestata a ***** per lavori di sistemazione esterna e ristrutturazione di edificio di civile abitazione.

Titolo Abilitativo in Sanatoria n.1/2007 del 26.02.2007 Pratica n.07, intestata a ***** per realizzazione di n.3 unità immobiliari residenziali al piano sottotetto.

Richiesta Certificato di Agibilità prot.n.7755 del 06.09.2007, da parte *****

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona residenziale di completamento (art.17 delle NTA)

ART.17 - ZONE DI COMPLETAMENTO -

Sono le Zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del D.M. 02/04/68 N. 1444.

Tale zonizzazione riguarda quelle parti di tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti ormai consolidati.

Sistemazione delle aree libere di pertinenza degli edifici:

- nei parchi e giardini privati dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva impermeabilizzazione del suolo (nelle superfici libere di pertinenza non dovrà essere

superato un indice di impermeabilizzazione pari al 50%);

- dovranno essere preferite le recinzioni integrate da siepi vive;
- nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione ed in maniera definitiva, nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 100 metri quadrati di superficie di lotto non coperta oltre a specie arbustacee nella misura minima di due gruppi ogni 100 metri quadrati;
- le essenze arboree ed arbustive dovranno essere scelte tra le specie autoctone della tradizione;
- dovrà essere perseguita la progressiva sostituzione delle conifere e delle latifoglie esotiche.

In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate a seconda delle diverse realtà e agli indici del P.R.G.

La sottozona 1 risulta individuata con apposita simbologia (S1) mentre la sottozona 2 attraverso la sola zonizzazione di destinazione di zona.

In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate a seconda delle diverse realtà e agli indici del P.R.G.

La sottozona 1 risulta individuata con apposita simbologia (S1) mentre la sottozona 2 attraverso la sola zonizzazione di destinazione di zona.

Sottozona 1

If	- Indice di Densità fondiaria:	1,5 mc/mq
H	- Altezza massima:	8 ml

Sottozona 2

If	- Indice di Densità fondiaria:	2 mc/mq
H	- Altezza massima:	8,20 ml

Per le sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi:

Df	- Distanza dai fabbricati	10 ml tra pareti finestrate
Dc	- Distanza dai confini	5 ml
Ds	- Distanza dalle strade:	in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. N.1444/68 con un minimo di ml 5; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di ml 3 per il mantenimento di allineamenti preesistenti, nel rispetto comunque delle distanze minime ammesse dal Nuovo Codice della Strada.

Nei lotti edificati e contrassegnati nella tavola di Piano 1.4.1 con la simbologia (o) si prescrive il mantenimento della volumetria esistente.

Nelle sottozone 1 e 2 il PIANO si attua per intervento edilizio diretto.

Qualora nelle Zone di completamento, l'intervento interessa un'area di dimensione superiore ai 2.500 mq o ricada in un'area inedificata di dimensioni superiori a 2.500 mq, dovrà essere redatto apposito Piano Attuativo.

Prescrizione particolare N°1:

Per le tre aree di completamento libere – di cui n. 2 in località Castelvechio ubicate, una all'incrocio tra via Cesanense e viale Marche, l'altra in via Barberini a confine con la zona di rispetto cimiteriale, e, n. 1 a Monte Porzio ubicata in via De Gasperi – non frazionate, di dimensione superiore ai 2.500 mq e completamente comprese in un contesto già urbanizzato,

l'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla redazione di un progetto planivolumetrico che individui le volumetrie, le strade di accesso e le aree di pertinenza degli edifici.

Prescrizione particolare (Servizio 4.4) area di completamento lungo via Piave loc. Castelvechio. Al fine di salvaguardare la scarpata stradale si dovrà mantenere una zona di rispetto inedificabile di almeno 10 metri dal ciglio della stessa, evitando di gravarla con sovraccarichi.

ART.39 - ZONE A VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ -

In tali Zone che riguardano aree in adiacenza alle sedi stradali, aree in adiacenza a fossi, corsi d'acqua e aree cimiteriali, è istituito il vincolo di inedificabilità, fatti salvi gli interventi elencati a titolo esemplificativo al punto 7 della Circolare Ministeriale LL.PP. 5980 del 30/12/1970.

Inoltre le aree comprese nella perimetrazione conseguente all'applicazione delle distanze minime da osservare a protezione del nastro stradale ai sensi del D.P.R. 26/04/1993 n°147, sono assoggettate ai vincoli di inedificabilità, fatta salva la destinazione di Zona prevista dal PIANO su tali aree e gli interventi ammessi ai sensi della L.R. n°34/75.

Tale vincolo, nel territorio comunale esterno alla zonizzazione di PIANO in scala 1:2000, opera ai sensi delle leggi citate ancorché non indicato graficamente.

In esse non sono consentite nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti, al solo fine del recupero e mantenimento del patrimonio esistente sono ammessi, nell'ambito delle caratteristiche dimensionali preesistenti, che debbano rimanere inalterate, interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Nell'area individuata in applicazione del rispetto cimiteriale possono essere autorizzati a titolo precario chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita dei fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Nelle aree a vincolo di inedificabilità a protezione del nastro stradale, possono essere realizzati impianti per la distribuzione dei carburanti che siano collegati alla sede stradale con accessi a distanza non inferiore a quella prescritta dal PIANO. Possono essere previsti, se compatibili con il Piano di settore commerciale e distribuzione carburanti, servizi per l'auto e servizi bar per complessivi mq 100 di S.ul.

Inoltre nelle Zone interessate dal passaggio di elettrodotti, metanodotti e principali collettori fognanti valgono, per l'edificazione, le norme stabilite dalle regolamentazioni in merito.

ZONE A VINCOLO

art.39



—ZONE A VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ'

art.47



—ZONE A VERDE PRIVATO

ZONE RESIDENZIALI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

IONE
ASTE
GIUDIZIARIE®

MENTO
GIUDIZARIE®

-ZONE DI ESPANSIONE



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti criticità:

- 1) Porta della finestra della cucina che consente l'accesso al terrazzo/balcone che non si chiude
- 2) Nel w.c. risulta mancante il bidet (sono presenti gli attacchi acqua e scarico)

Le criticità sono sistemabili mediante:

- Riparazione della porta della finestra della cucina
- Installazione di nuovo bidet con rubinetteria

Costi di sistemazione:

- Riparazione della porta della finestra della cucina: €.500,00
- Installazione di nuovo bidet con rubinetteria: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Rilevate altezze interne dei locali superiori rispetto alla planimetria catastale.

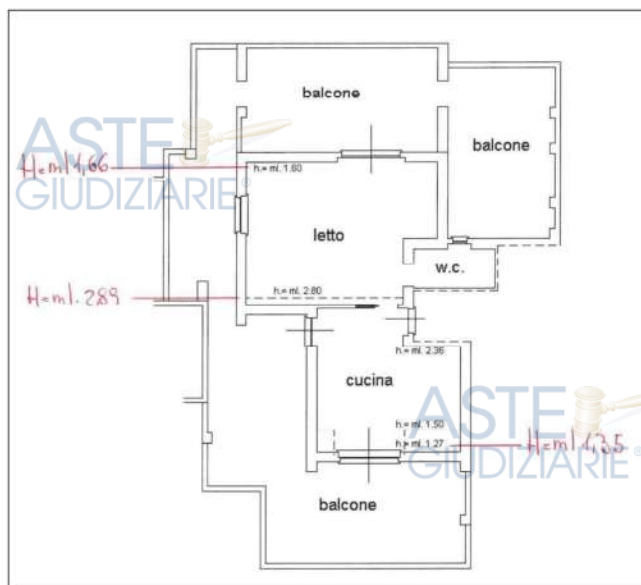
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale al catasto fabbricati (importo presunto compreso dei tributi catastali): €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA

Non sono emerse difformità urbanistiche di rilievo rispetto ai titoli edilizi sopra riportati, tuttavia dai rilievi effettuati risultano alcune lievi irregolarità, che possono essere ricondotte alle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34-bis del D.P.R. 380/01.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO → NESSUNA DIFFORMITÀ

9. VALUTAZIONE

Sviluppo della valutazione

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Al prezzo dei comparabili, se rilevati da annunci immobiliari, è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 7,8% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre ottobre-dicembre 2025.

Lo sviluppo delle misure dell'immobile sono ricavate dalle planimetrie catastali e da rilievo degli ambienti durante il sopralluogo, e dagli elaborati grafici recuperati presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Monte Porzio:

- 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 (N.B.: per il calcolo della superficie commerciale dell'appartamento, l'indice è stato considerato pari all'80%, in quanto l'altezza media all'interno dell'unità immobiliare è inferiore a 2,70 mt.)

Calcolo della consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento (Sub.58 – P.3)	50,00 m ²	80%	40,00 m ²
Terrazzo/Balcone (Sub.58 – P.3)	25,00 m ²	30%	7,50 m ²
Terrazzo/Balcone (Sub.58 – P.3)	58,00 m ²	10%	5,80 m ²
Posto Auto Scoperto (Sub.43 – P.T)	14,00 m ²	20%	2,80 m ²
sommano	147,00 m²		56,10 m²

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Cliente	TRIBUNALE DI PESARO – Es. Imm. RG n. 127/2025		
Perito	Geom. TORREGIANI ANDREA	Iscr. Albo prof.	Collegio Geometri PU - n. 1443
Certificazione	Valutatore Immobiliare Livello Base - Certificato ICK/SC001 VIMCA/0362-2020 rilasciato da Inarcheck S.p.A.		

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
(*) dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)				Foto	Foto	
Provincia	Pesaro e Urbino	Ancona	Pesaro e Urbino			Pesaro e Urbino
Comune	Terre Roveresche	Trecastelli	San Lorenzo in Campo			Monte Porzio
Frazione / Località	-	-	-			-
Indirizzo	Via Montebello	Viale Enzo Paci	V.le Regina Margherita			Via G. Mazzini 157/C
Latitudine	43,708460	43,696730	43,604040			43,692760
Longitudine	12,911850	13,092100	12,946370			13,041040
Zona	Periferica	Periferica	Centrale			Centrale
Origine del dato	Sito Internet	Sito Internet	Sito Internet			
Fonte	idealista.it	idealista.it	idealista.it			
* Data (mesi) (n)	0	4	0			
Descrizione	https://www.idealista.it/immobile/33867332/ D OVE: A Terre Roveresche, nell'incantevole borgo di Montebello. Siamo a mezz'ora dal mare e a 1 km. in una piazzetta incastonata in un paesaggio collinare, dominata dal castello di Montebello, appena restaurato. Vicini i principali servizi: dal bar alle scuole. Un'occasione di tranquillità e di vita "slow". COSA: Una piccola casa di fila proprio di fronte all'affascinante roccia di Montebello. L'appartamento, con ingresso indipendente, è al piano rialzato e misura circa 40 mq suddivisi in cucina-s			https://www.idealista.it/immobile/31835598/ TR ECASTELLI loc. Monterado. Esclusiva di vendita, appartamento al secondo piano composto da: ingresso, corridoio, sala da pranzo, cucinino, sala da pranzo, bagno, due balconi. Cantina e piccolo orto.	https://www.idealista.it/immobile/34675814/ Appartamento con terrazzo, ingresso su viale centrale e bonus fiscali attivi. Viale Regina Margherita - San Lorenzo in Campo (PU). In vendita appartamento A2 da ristrutturare di 70 m² con 37 m² di terrazzo, situato in posizione centrale, con ingresso indipendente su viale principale e secondo accesso sul retro. Soluzione ideale per chi desidera personalizzare la propria abitazione o per chi cerca un investimento con ottimo potenziale.	
Disponibilità	Libero	Libero	Libero			Affittato a terzi
Anno di costr./ristruttur.						
Panoramicità	Non panoramico	Non panoramico	Non panoramico			Non panoramico
Stato manutenz. fabbricato	Mediocre	Sufficiente	Sufficiente			Sufficiente
Stato manutenz. unità imm.	Scarso	Mediocre	Mediocre			Sufficiente
Dotazione impiantistica	Inferiore alla media	Inferiore alla media	Inferiore alla media			Nella media
* Classe Energetica	NR	NR	NR			NR
* N° servizi igienici	1	1	1			1
* Livello piano (n)	0	1	1			3
* Ascensore	Non presente	Non presente	Non presente			Non presente
* Balconi/Terrazze (mq)	0	0	0			83
* Depositi/Magazzini (mq)	0	0	0			0
* Box/P.Auto Cop. (mq)	0	0	0			0
* P.Auto Esterni (mq)	0	0	0			14
* Altri Accessori (mq)	0	0	0			0
* Aree Esterne (mq)	0	0	0			0
* Sup. principale (mq)	44	75	71			40
* Prezzo richiesto	€ 30.000	€ 55.000	€ 55.000			
Sconto (eventuale)	7,8%	7,8%	7,8%			
Prezzo scontato	€ 27.660	€ 50.710	€ 50.710			

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 27.660	€ 50.710	€ 50.710			
Data (mesi) (n)	0	4	0			
Sup. principale (mq)	44	75	71			40
Balcone (mq)	0	0	0			83
Depositi/Magazzini (mq)	0	0	0			0
Box/P.Auto Cop. (mq)	0	0	0			14
P.Auto Esterni (mq)	0	0	0			0
Altri Accessori (mq)	0	0	0			0
Aree Esterne (mq)	0	0	0			0
Sup. commerciale (mq)	44	75	71			56,98
Dotazione impiantistica (n)	1	1	1			2
Panoramicità	0	0	0			0
Servizi igienici (n)	1	1	1			1
Ascensore (0-1)	0	0	0			0
Classe Energetica	1	1	1			1
Livello Piano (n)	0	1	1			3
Stato manutenz. Un. (n)	1	2	2			3
Stato manutenz. Fab. (n)	2	3	3			3
Prezzo marginale sup. prin.	Minimo	€ 629		Data	Riv. annua	-1,00%

Servizi Igienici	Costo (C)	€ 5.000
	Vita utile (n)	35
	Velustà (t)	30

Dotazione impiantistica	Costo (C)	€ 10.000
	Vita utile (n)	25
	Velustà (t)	25

Livello piano	Coeff. piano	1,00%
Classe Energetica	Coeff. Classe	2,00%
Stato manutenzione Un.	Costo al mq. x liv.	€ 100
Panoramicità	Coeff. Incidenza	10,00%
Balconi/Terrazze	Index Mercantile	16%

Ascensore del soggetto	Non presente
------------------------	--------------

Stato manutenzione Fabb.	Costo al mq. x liv.	€ 40
--------------------------	---------------------	------

Box/P.Auto Cop.	Index Mercantile	50%
-----------------	------------------	-----

Depositi/Magazzini	Index Mercantile	25%
--------------------	------------------	-----

Altri Accessori	Index Mercantile	50%
-----------------	------------------	-----

P.Auto Esterni	Index Mercantile	20%
----------------	------------------	-----

Area ESTERNA	€/mq	€ 0
--------------	------	-----

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	-€ 23	-€ 42	-€ 42
Sup. principale	€ 629	€ 676	€ 714
Balcone	€ 101	€ 101	€ 101
Depositi/Magazzini	€ 157	€ 157	€ 157
Box/P.Auto Cop.	€ 314	€ 314	€ 314
P.Auto Esterni	€ 126	€ 126	€ 126
Altri Accessori	€ 314	€ 314	€ 314
Aree Esterne	€ 0	€ 0	€ 0
Dotazione impiantistica (n)	€ 0	€ 0	€ 0
Panoramicità	€ 2.766	€ 5.071	€ 5.071
Servizi igienici (n)	€ 714	€ 714	€ 714
Classe Energetica	€ 553	€ 1.014	€ 1.014
Livello Piano (n)	€ 269	€ 497	€ 497
Stato manutenz. Un. (n)	€ 100	€ 100	€ 100
Stato manutenzione Fabb.	€ 40	€ 40	€ 40

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	€ 0	-€ 169	€ 0
Sup. principale (mq)	-€ 2.515	-€ 22.002	-€ 19.488
Balcone (mq)	€ 8.348	€ 8.348	€ 8.348
Depositi/Magazzini (mq)	€ 0	€ 0	€ 0
Box/P.Auto Cop. (mq)	€ 0	€ 0	€ 0
P.Auto Esterni (mq)	€ 1.760	€ 1.760	€ 1.760

Altri Accessori (mq)	€ 0	€ 0	€ 0		
Aree Esterne (mq)	€ 0	€ 0	€ 0		
Dotazione impiantistica (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Panoramicità	€ 0	€ 0	€ 0		
Servizi igienici (n)	€ 0	€ 0	€ 0		
Classe Energetica	€ 0	€ 0	€ 0		
Livello Piano (n)	€ 806	€ 994	€ 994		
Stato manutenz. Fab. (n)	€ 1.600	€ 0	€ 0		
Stato manutenz. Un. (n)	€ 8.000	€ 4.000	€ 4.000		

Prezzi aggiustati finali	€ 45.660	€ 43.641	€ 46.325	0	0
--------------------------	----------	----------	----------	---	---

Peso dei comparabili	34%	33%	33%		
----------------------	-----	-----	-----	--	--

Massimo	€ 46.325
Minimo	€ 43.641
Divergenza	6,15%

100%

Valore del soggetto (€) Escluse aree esterne	45.213
Valore del soggetto (€) Comprese aree esterne	45.200
Valore di mercato unitario (€/mq) escluse aree esterne	806

Check!

Note

I comparabili sono stati rilevati da annunci immobiliari, pertanto al prezzo dei tre comparabili è stato applicato lo sconto medio di zona (Centro aree non urbane) pari al 7,0% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre ottobre-dicembre 2025. Data la scarsità di comparabili nel comune ove è ubicato il cespite oggetto di valutazione, si è estesa la ricerca nei comuni limitrofi.

Valutazione cespite in regime di libero mercato: $56,10 \text{ m}^2 \times € 806,00/\text{m}^2 =$ €. 45.216,60

Spese di regolarizzazione delle criticità/difformità: - €. 3.000,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 42.216,60

Valore di vendita giudiziaria

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - €. 4.221,66

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: - €. 2.814,81

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 35.180,13

LOTTO "1"

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA arrotondato ad €35.000,00

RIEPILOGO

TRIBUNALE ORDINARIO – PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2025

Procedura promossa da: *****

Debitore: *****

Giudice: Dott. Lorenzo PINI

Custode: Avv. Simone DE MARCO

• LOTTO “1”

- Posto auto scoperto al piano T in Monte Porzio (PU) Via Giuseppe Mazzini n.157 distinto al catasto fabbricati alla Foglio 13 Particella 255 Subalterno 43
- Appartamento al piano 3 in Monte Porzio (PU) Via Giuseppe Mazzini n.157 Scala C Interno 4 distinto al catasto fabbricati alla Foglio 13 Particella 255 Subalterno 58

VALORE VENDITA GIUDIZIARIA €35.000,00

Si precisa che la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA in quanto l'appartamento ed il posto auto esterno sono di proprietà di persona fisica.

Monte Porzio, 19 marzo 2026

Il Tecnico Incaricato
Geom. Andrea TORREGIANI

firmato digitalmente

