



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)



**TRIBUNALE DI PESARO
REGISTRO GENERALE ESECUZIONI
procedura promossa da:**

FEDAIA SPV S.R.L

contro

***** DATO OSCURATO *** +1**

**R.G.E. 129/2022
Giudice Esecutore: Dott. Lorenzo PINI**

**RELAZIONE DI STIMA
del 26/06/2023**

*Tecnico incaricato: Ing. Massimo Ferri
Albo Ingegneri della provincia di Pesaro e Urbino N. 1288/A
Albo del Tribunale di Pesaro al N. 1008
CF: FRRMSM67R09G479M
Studio in Pesaro (PU) Via Decio Raggi, 21 telefono/Fax: 0721416758
email: mferri_ing@libero.it PEC: massimo.ferri3@ingpec.eu*



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

PROCEDURA N. R.G.E. 129/2022 Tribunale di Pesaro

LOTTO 1

BENI IN MAROTTA di MONDOLFO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Comune di Mondolfo, località Marotta (PU) Via Bruno Buoizzi, civico 77.

Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune:

- Foglio 4 Particella 882 sub.8, Via Bruno Buoizzi n. SNC, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 171 mq, totale escluse aree scoperte 162 mq, rendita € 600,38;
- Foglio 4 Particella 882 sub.1, Via Bruno Buoizzi n. SNC, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 31 mq, rendita € 38,94;
- Foglio 4 Particella 882 sub.16, Via Bruno Buoizzi n. SNC, piano T, categoria F/1, consistenza 9 mq.

Confini: via Buoizzi, via pubblica, parti comuni, altra ditta salvo altri

1.1. Appartamento, accessori, autorimessa, parti comuni.

Gli immobili di cui al **punto 1** risultano di proprietà di

- *** DATO OSCURATO *** nata il *** DATO OSCURATO *** (C.F. *** DATO OSCURATO ***) per la quota di 500/1000

di piena proprietà e 500/1000 di nuda proprietà

coniugata con

- *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** (C.F. *** DATO OSCURATO ***) con diritto di abitazione pro quota su 500/1000

La superficie commerciale complessiva ragguagliata risulta pari a 194,00 mq.

1.2. PREMESSA

Le unità immobiliari oggetto della presente stima fanno parte di un complesso di edifici in linea (schiera), situato in Marotta nel comune di Mondolfo, in via B. Buoizzi civico 77.

Tale complesso è stato edificato su area PEEP con CE n. 2880 del 10.03.1994 e succ. rinnovo 3845/97 e successiva in sanatoria n. 130 del 05.07.2001, con certificato di abitabilità del 10.08.2002.

L'immobile con accessi indipendenti, si sviluppa dal piano seminterrato al sottotetto su quattro livelli, ed insiste sul Foglio 4 Particella 882 sez. Catasto Fabbricati di Pesaro, comprendendo i subalterni indicati nella identificazione al p.to 1.

A tali u.i si accede in maniera indipendente ed in particolare al subalterno 1 (box auto) posto a piano seminterrato, tramite rampa carrabile ubicata sul fronte fabbricato prospiciente la via Buoizzi, piccola via di lottizzazione a basso traffico veicolare (residenti).

Il subalterno 8 (appartamento e cantina) si sviluppa dal piano seminterrato al piano secondo sottotetto, collegati tramite scala interna e di fatto costituisce un'unica u.i. alla quale vi si accede dall'ingresso esclusivo posto sul via Buoizzi a piano Terra (rialzato);

Trattasi di edificio indipendente (villetta a schiera), affacciato sulla sede stradale (fronte) e giardino esclusivo (retro), ad una distanza in linea d'aria di circa 250 metri dal mare.

La consistenza immobiliare è riportata sulle planimetrie catastali (Allegato 1) alle quali si rimanda.

L'unità immobiliare confina sul lato NE con una piccola stradina di lottizzazione (ciclabile) che la separa da una proprietà privata, a SW, con via Buoizzi, a SE e NW, con proprietà private, salvo altri.

Sono presenti recinzioni che separano le proprietà confinanti, costituite da grigliati metallici o rete.



1.3. CONSISTENZA IMMOBILIARE

Nella fattispecie i subalterni, tralasciando l'area urbana, saranno trattati come un unico bene oggetto di stima.

L'u.i. ha una superficie lorda di circa 250 mq suddivisa secondo quanto riportato in planimetria catastale, salvo quanto di seguito dedotto.

Sono presenti un balcone accessibile dalla camera da letto sul retro ed un terrazzo sul fronte, di superficie complessiva pari a 6.00 mq ca.

All'immobile si accede dall'esterno tramite scala esclusiva su via Buoizzi, con i livelli di abitazione come detto, collegati tramite scala interna.

La configurazione dell'unità abitativa, proprio per la presenza di scala interna e mancanza di servizio igienico a piano terra, unito al fatto che esistono difformità importanti, rende di fatto tecnicamente impossibile, il frazionamento della proprietà in due lotti di vendita.

Il garage-box auto posto a piano seminterrato, sub. 1, di superficie complessiva pari a 30 mq ca, è accessibile come già detto, attraverso la rampa carrabile esclusiva con accesso sulla via Buoizzi

La superficie commerciale ragguagliata, complessivamente stimata, risulta essere pari a 194,00 mq.

L'appartamento si colloca in classe energetica F - ALLEGATO 4 – APE

1.3.1. Identificazione catastale

Comune di Mondolfo, loc. Marotta Via B. Buoizzi 77:

- Foglio 4 Particella 882 sub.8, Via Bruno Buoizzi n. SNC, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 171 mq, totale escluse aree scoperte 162 mq, rendita € 600,38;
- Foglio 4 Particella 882 sub.1, Via Bruno Buoizzi n. SNC, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale totale 31 mq, rendita € 38,94;
- Foglio 4 Particella 882 sub.16, Via Bruno Buoizzi n. SNC, piano T, categoria F/1, consistenza 9 mq.

(*) VEDERE ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it – PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale ragguagliata unità principale (comprensiva degli scoperti di pertinenza esclusiva, balconi e garage):

TOTALE complessivo

mq 193,79

ARROTONDA

mq 194,00

- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 222 900,00**
- Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 221 721,00**
- Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: **€ 260 721,00**
- Data della valutazione - 26/06/2023



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da

- ***** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario per 500/1000 di piena proprietà e 500/1000 di nuda proprietà**
- ***** DATO OSCURATO *** con diritto di abitazione pro quota su 500/1000**

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, esproprio o al. : **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **DIRITTO DI ABITAZIONE PRO QUOTA SU 500/1000** (deriva da atto pubblico Notaio E. Cafiero REPERTORIO N.108372 RACCOLTA N.23456)

Si precisa che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Periodo dal 20/07/2002 al 21/12/2022- Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro

Elenco formalità:

1. TRASCRIZIONE del 20/07 /2002 - Registro Particolare 5135 Registro Generale 8380

Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 75645 del 17 /07 /2002

ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 20/07 /2002 - Registro Particolare 2028 Registro Generale 8381

Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 75646 del 17 /07 /2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1491 del 30/06/2022

3. ANNOTAZIONE del 22/01/2003 - Registro Particolare 144 Registro Generale 1062

Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 69159 del 29/08/2001

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 973 del 1996

4. ANNOTAZIONE del 18/03/2003 - Registro Particolare 671 Registro Generale 3819

Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 178231del22/10/2002

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 973 del 1996

5. ANNOTAZIONE del 18/03/2003 - Registro Particolare 672 Registro Generale 3820

Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 178231del22/10/2002

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1987 del 1997

6. ANNOTAZIONE del 16/10/2003 - Registro Particolare 2405 Registro Generale 14775

Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 69160 del 29/08/2001

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1987 del 1997

7. ISCRIZIONE del 30/05/2005 - Registro Particolare 2584 Registro Generale 9122

Pubblico ufficiale MARCHERISCOSSIONI SPA Repertorio 2224/2005 del 25/05/2005

IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602

Dott. Ing. Massimo Ferri

C.F. FRRMSM67RO9G479M

P.IVA: 02127090419

N. 1288/A Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it – PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4376 del 23/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. ISCRIZIONE del 11/10/2007 - Registro Particolare 3983 Registro Generale 17040

Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE DUE SPA Repertorio 2206/2007 del 05/10/2007

IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1171 del 02/07/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. TRASCRIZIONE del 09/02/2010 - Registro Particolare 832 Registro Generale 1642

Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 108372/23456 del 27/01/2010

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1389/2010 del 21/05/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1942 del 28/08/2018 (DISSEQUESTRO)

11. ISCRIZIONE del 16/06/2015 - Registro Particolare 1110 Registro Generale 5721

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 295/8215 del 16/06/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

12. ISCRIZIONE del 30/06/2022 - Registro Particolare 1491 Registro Generale 9220

Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 75646 del 17/07/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2028 del 2002

13. TRASCRIZIONE del 05/08/2022 - Registro Particolare 7845 Registro Generale 11524

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1268 del 30/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

(*) VEDERE ALLEGATO 2 - Ispezioni ipotecarie –

Altre trascrizioni: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- | | |
|---|------------------|
| • Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: manutenzione caldaia | €. 150,00 |
| • Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. N.P. |
| • Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. N.P. |
| • Millesimi condominiali: | - |

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Ulteriori avvertenze:

Allo stato attuale non risultano spese di carattere condominiale fatto salvo per quanto indicato sopra e riferito al costo annuale in capo alle spese di gestione ordinaria dell'immobile (manutenzione caldaia u.i., pulizia delle fogne e quote afferenti alle parti comuni).



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

Gli immobili di cui al punto 1 risultano di proprietà

- *** DATO OSCURATO *** **titolare del diritto di abitazione per la quota di 1/2;**
- *** DATO OSCURATO *** **piena proprietà per la quota di 1/2 e nuda proprietaria per la quota di 1/2.**
in regime di separazione di beni

, pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di assegnazione della proprietà in data 17/07/2002 rep. 75645 Racc. 9605 Notaio E. Cafiero
- Atto di compravendita immobile in data 27/01/2010

Alla data del pignoramento immobile in relazione alla unità negoziale n. 1 composta da

Immobile n. 1

Comune F348 - MONDOLFO (PU)

Catasto FABBRICATI

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 7,5 vani

CIVILE

Indirizzo VIA B. BUOZZI

Piano SI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 882 Subalterno 8

N. civico -

Immobile n. 2

Comune F348 - MONDOLFO (PU)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 882 Subalterno 1

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE Consistenza 26 metri quad ri

RIMESSE, AUTORIMESSE

Indirizzo VIA B. BUOZZI

N. civico -

Piano SI

Immobile n. 3

Comune F348 - MONDOLFO (PU)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 4 Particella 882 Subalterno 16

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 9 metri quad ri

RIMESSE, AUTORIMESSE

Indirizzo VIA B. BUOZZI

N. civico -

Con atto del 27/01/2010 REP. N.108372 RACCOLTA N.23456 a firma del Notaio CAFIERO Enrico

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome *** DATO OSCURATO *** Nome *** DATO OSCURATO ***

Nata il *** DATO OSCURATO ***

Sesso F Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome *** DATO OSCURATO *** Nome *** DATO OSCURATO ***

Nato il *** DATO OSCURATO ***

Sesso M Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

(*) VEDERE ALLEGATO 3 - Atti di compravendita.

6.2. Precedenti proprietari:

- HABITAT – Società cooperativa edilizia a r.l
- (*) ALLEGATO 3 - ATTO DI ASSEGNAZIONE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. Pratiche edilizie (*):

(Foglio 4 Mapp. 882 Sub. 1-8-16)

(Rif. C.E. n°2880/10.03.1994, rin. n°3845/28.05.1997, Proroga n°3845/97, C.E. Sanatoria n°130/05.07.2001)

- Domanda C.E. n°2880;
- C.E. n°2880 del 10.03.1994, rinnovo n°3845 del 28.05.1997;
- Richiesta di Proroga n°3845/97;
- Domanda C.E. in Sanatoria n°130;
- C.E. in Sanatoria n°130 del 05.07.2001;
- Certificato di Collaudo.
- Domanda di Abitabilità;
- Abitabilità del 10.08.2002.

(*) VEDERE ALLEGATO 5 – Pratiche edilizie e conformità

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG – NTA del piano regolatore generale vigente. L'immobile ricade in zona B
- Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA del Comune di Mondolfo

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Il fabbricato presenta variazioni nelle dimensioni planimetriche ed in altezza rispetto ai progetti approvati e sulla base ai quali è stata rilasciata l'abitabilità.

Lo scrivente non ha trovato pratiche di condono afferenti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Non risulta attestata la conformità degli impianti.

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazioni in pianta ed in altezza nelle dimensioni delle u.i.
Aumento di cubatura e superficie
Sono presenti difformità all'appartamento relative alle tramezzature, alla posizione bucatore (finestre) che hanno comportato modifiche interne e prospettiche.
Sono altresì presenti 2 servizi igienici, uno a piano seminterrato, l'altro nel sottotetto, non autorizzati in sede di approvazione del progetto originario e difformemente da quanto descritto in catasto, ove i 2 vani sono ad uso lavanderia, quest'ultima di fatto ammessa nei sottotetti compatibilmente alle altezze.
Le difformità presenti, sono regolarizzabili mediante: Sanatoria ai sensi dell'art. 34 comma 2 DPR 380/2001.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
 - Costo della sanatoria comprese le spese tecniche: stimata in 38.000,00 Euro
 - Tempi necessari per la regolarizzazione: > 6 mesi

Criticità: **molto elevata**



(*) Le spese di regolarizzazione, fatte salve quelle comminate per sanatoria da versare al Comune, sono state stimate in relazione ad onorari tecnici e professionali di mercato, con la considerazione che essendo oggetto di possibile contrattazione privata, ne costituiscono un costo di base indicativo. Fermo resta quanto significato in seguito, pag. 25 della presente.

I costi stimati per la sanatoria sono riferiti all'abitazione nell'attuale consistenza e per le destinazioni d'uso ed utilizzo assentite, non mettendo in conto, la possibilità di recupero ai fini abitativi dei locali accessori indiretti (seminterrato e sottotetto) con presenza di servizi igienici irregolari.

8.2. Conformità catastale:

- La conformità catastale segue la conformità edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento, tipo mappale ed elaborato planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per accatastamento ivi compresi i bolli e spese di presentazione: 500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità.**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

8.5. Altre conformità:

- Conformità tecnica impiantistica: **conforme**

Criticità: Verifica impianto: Prove idrauliche in pressione dell'impianto termico ed idraulico. Verifica degli impianti elettrici

Costi di verifica:

- Spesa per verifica degli impianti: 500,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: non rilevabile

Criticità: **media.**

Le spese per la verifica sono riferite allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, non essendo compresi gli oneri per eventuali lavori di adeguamento degli impianti o loro manutenzione, ad oggi non computabili.

Si fa inoltre presente che allo stato attuale, nella u.i. non è presente la caldaia (è stata rimossa in quanto non più funzionante- informazione rilasciata dal proprietario) e pertanto non si è stati in grado di stabilire se l'impianto termico sia ben funzionante.

L'APE ha quindi validità 12 mesi



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it – PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

BENI IN MAROTTA DI MONDOLFO, VIA BUOZZI 77 ED ANNESSE PARTI COMUNI
Beni di cui al punto 1 - Appartamento, garage, parti comuni

Gli immobili di cui al **punto 1** risultano di proprietà di

- *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario per 500/1000 di piena proprietà e 500/1000 di nuda proprietà
- *** DATO OSCURATO *** **con diritto di abitazione pro quota su 500/1000**

La superficie commerciale complessiva ragguagliata risulta pari a 194,00 mq.

9. PREMESSA

Come in precedenza affermato, le unità immobiliari oggetto della presente stima, fanno parte di un complesso in linea, (villette a schiera) sito in Marotta di Mondolfo, via B. Buoizzi civico 77, a pochi metri dalla spiaggia. Esse sono situate dal piano seminterrato al sottotetto, per complessivi 4 livelli, non servite da ascensore interno. ed insistono Foglio 4 Particella 882 sez. Catasto Fabbricati di Pesaro, comprendendo i subalterni 1,8,16.

A tali u.i. in particolare all'autorimessa, si accede tramite rampa carrabile con accesso su via B. Buoizzi sui lati SW del fabbricato; tramite la scala esterna, ad uso esclusivo, si accede alla unità immobiliare sub. 8, posto ai piani seminterrato, terra, primo e secondo sottotetto.

Al pari una scala interna con continuità da terra a cielo, collega tutti i livelli dell'abitazione, compreso il seminterrato, non abitabile

La consistenza immobiliare in oggetto è riportata sulle planimetrie catastali (Allegato 1) a cui si rimanda.

Le unità immobiliari periziate confinano con proprietà esclusive del complesso immobiliare (appartamenti, parti comuni, parti private, via pubblica, salvo altri)

9.1. CONSISTENZA IMMOBILIARE

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa 244 mq e si compone di

SEMINTERRATO

- Cantina e lavanderia,
- Autorimessa
- Vano scala

PIANO TERRA

- Cucina
- Disimpegno
- Soggiorno
- Vano scala

PIANO PRIMO

- 3 Camere
- Disimpegno
- Bagno
- Vano scala

PIANO SECONDO SOTTOTETTO

- Soffitta
- Lavanderia

Sono inoltre presenti un balcone sul retro e terrazza sul fronte per complessivi 5.40 mq ca.

Sul retro accessibile sia dal seminterrato che dal piano terra, uno scoperto ad uso esclusivo di complessivi 109 mq ca.



Il garage-box auto posto a piano seminterrato, sub. 1, di superficie complessiva pari a 29.75 mq ca, è accessibile attraverso rampa carrabile su via pubblica, oltrechè con collegamento verticale interno (scale)

L'appartamento si colloca *in classe energetica F*- ALLEGATO 4 – APE

9.1.1. Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in Marotta di Mondolfo via B. Buoizzi, zona a vocazione residenziale/commerciale e turistico ricettiva. Il traffico nella zona è locale, ad alto tasso di scorrimento sulla SS16, non immediatamente a ridosso dell'edificio oggetto di stima.

Le vie di accesso alla proprietà, sono strade di lottizzazione a basso flusso veicolare (via Buoizzi e limitrofe)

I parcheggi nella zona limitrofa sono sufficienti, essendo garantiti da spiazzi appositamente delegati in prossimità del fabbricato

Le seguenti attrazioni sono storico paesaggistiche:

Rocca di Senigallia

Servizi	- farmacie	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ospedale (8-12 km)	discreto	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- negozi al dettaglio	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- supermercato	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola elementare 0,7 Km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola per l'infanzia 1,2 Km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola media inferiore 1,5 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- parchi	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- spiaggia 0.25 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

Collegamenti	- autobus distanza fermata 0.3 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- autostrada distanza casello 0,8 km	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ferrovia distanza stazione 0,7 km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

9.1.1.1. Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	discreto	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	discreto	☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi igienici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

9.1.2. Descrizione dettagliata:

In forza del mandato ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dott. PINI Lorenzo, il CTU scrivente ing. FERRI Massimo, a seguito di PEC inviata dal custode giudiziario all'esecutato presso il loro domicilio, in data 17/03/2023 si recava in Marotta di Mondolfo (PU), civico 77, dando inizio alle operazioni di stima, redigendo il verbale e fissando in successivo le date dei sopralluoghi che venivano verbalizzati, alla presenza degli esecutati, si veda ALLEGATO 6 - Verbali operazioni peritali. Nel corso dei vari sopralluoghi necessari alla verifica della consistenza immobiliare, sono stati effettuati i rilievi dimensionali, acquisita documentazione fotografica (ALLEGATO 7 - documentazione fotografica), allegata in atti alla presente perizia di stima e richiesta la documentazione utile alla definizione completa della presente relazione. Sulla scorta dell'attività peritale eseguita, supportata dalla verifica dei progetti sulla base dei quali era stata eseguita la costruzione dell'edificio, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto ed il progetto autorizzato come definito al punto 7.1 e successivi.



In breve, tali difformità, consistono in:

- variazioni in pianta ed elevazione del fabbricato che hanno comportato variazione della sagoma oltre il limite del 2% D.P.R. 380/2001. Testo Unico Edilizia. Art. 34-bis, con conseguente incrementi di superficie e volume, utili ed accessori ai piani, modifiche interne e prospettiche.

Le verifiche eseguite presso l'ufficio urbanistica del Comune di Mondolfo, vista l'assenza di condoni pregressi, hanno condotto alla risultanza della necessità di dover provvedere ad una sanatoria (limitatamente alle u.i. oggetto di esecuzione) ai sensi dell'art. 34 comma 2, mancando la sussistenza dei presupposti di sanabilità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, (doppia conformità), fatto salvo quanto stabilito al punto 8.

Per quanto suddetto, per la sanatoria si è *stimata una spesa da sostenere* pari ad € 38.000,00 comprese le spese tecniche, accessori per esse esclusi.

Rinviando a quanto nel seguito disposto, nel merito a tale aspetto si chiarisce che i costi stimati di cui sopra, sono in riferimento:

- difformità di superficie e volume
- modifiche interne e prospettiche (tramezzature e bucatore)
- ripristini in accordo alle destinazioni d'uso assentite dall'originario progetto, ovvero
 - i. utilizzo a lavanderia dell'attuale servizio igienico a sottotetto
 - ii. utilizzo a cantina (ripostiglio o altro) dell'attuale servizio igienico a seminterrato

Al pari il CTU ha acquisito i certificati di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idraulico, stante il fatto che il certificato di abitabilità ne indica l'avvenuta presentazione a corredo dell'istanza (punto certificato ab. Allegato).

Si ritiene quindi che per condizioni imposte dalla norma (fabbricato ultimato nel 2001) essendo stati redatti da tecnici abilitati e prodotti all'amm.ne comunale contestualmente alla richiesta di abitabilità dell'edificio, la conformità è stata implicitamente assunta.

Alla stregua è stato calcolato *il costo per le necessarie verifiche da eseguirsi sugli impianti al fine di poter provvedere alla eventuale manutenzione* e che comportano un impegno di spesa stimato pari ad € 500,00.

Va da se che le spese per le manutenzioni non sono ad oggi determinabili.

A tali spese sopra indicate si aggiunge quella per la regolarizzazione catastale stimata in € 500,00, che in via ovvia avverrà previa regolarizzazione edilizia.

Tali costi vanno dedotti dal valore di mercato come definito ai punti seguenti.

Tutto l'immobile (intero complesso a schiera) ha subito una ordinaria manutenzione ad eccezione dell'unità periziata, per la quale sarebbero necessarie la tinteggiatura e ripristini corticali del calcestruzzo sulla ventaglia (sporto) di copertura; ad oggi si presenta con finiture interne ordinarie ed è in discreto stato manutentivo.

Il Perito non è a conoscenza siano stati predisposti ad oggi richieste per la tinteggiatura e ripristini in facciata dell'immobile.

Dai sopralluoghi effettuati, i rilievi visivi non hanno evidenziato lesioni alle strutture, o alle finiture che sia degne di nota, mentre è stata accertata la presenza di umidità, probabilmente legata alla conduzione da parte dei proprietari della u.i. mentre nel seminterrato a spot sono presenti fenomeni circoscritti di risalita

Ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972 la vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. Non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità, essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione nonchè dall'intervento di ristrutturazione.



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it – PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

Come descritto in premessa l'immobile è ubicato in località Marotta di Mondolfo, in una zona fortemente antropizzata e ben servita a circa 250 metri dal litorale marino. Sono presenti nel raggio di pochi chilometri porto, mare, spiaggia, scuole, farmacie, supermercato, stazione ferroviaria, casello autostradale ed altre piccole attività commerciali complementari e di dettaglio.

L'ospedale più vicino risulta essere al pari quello di Senigallia a circa 8 km e quello di Fano circa 12 km

Le risultanze dei sopralluoghi e rilievi effettuati, in concomitanza alle verifiche effettuate ed informazioni reperite presso gli Enti ed uffici preposti sono sintetizzate nell'abaco sotto riportato.

SCHEDE DI RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE - PROSPETTI

Prospetto n. 1:

LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

Facciata	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Infissi	discreto	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Impianto elettrico	sufficiente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Rivestimenti/intonaci: parti comuni (*)	sufficiente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Pavimenti: atrio, scale, parti comuni (*)	sufficiente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Impianto fognario	sufficiente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Impianto idraulico	sufficiente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Impianto citofonico/videocitofonico	sufficiente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Prospetto n. 2:

FINITURE DEL FABBRICATO

PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI

DI PREGIO (Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)	
NORMALE (Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)	X
ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	

RIVESTIMENTI FACCIATE

DI PREGIO (Piastrille di clinker, cotto, cortina, pietra naturale, e similari)	
NORMALI (Tinteggiatura al quarzo, mista e similari)	X
ECONOMICI (Intonaco, tinteggiatura e similari)	

RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)

DI PREGIO (Marmo, legno, smalto e similari)	
NORMALI (Idropittura, resino-plastica e similari)	X
ECONOMICHE (Pitture e similari)	

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it – PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

Prospetto n. 3:

DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO

Idrico	X
Elettrico	X
Gas	X
Telefonico	X
Fognario	X
Riscaldamento	X
Condizionamento	NP
Ascensore/i	NP
Montacarichi/ascensore aggiunto	NP
Impianto citofonico	X
Impianto videocitofonico	NP
Allarme / antintrusione	NP
Fonti energetiche alternative	NP
Altro	

()** *Scarso – al di sotto della media*

Sufficiente – nella media

Discreto – sopra la media

Ottimo – qualità eccellente



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

Prospetto n. 4:

LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

- delle strutture:	nella media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in calcestruzzo armato.		
<i>travi:</i> costruite in Cemento armato. Quando presenti	nella media	
<i>solai:</i> Solai in laterocemento tipo gettato in opera	nella media	
- delle componenti edilizie:		
<i>infissi esterni:</i> finestre e portefinestre realizzati in legno.	nella media	
Tapparelle in plastica (PVC).		
<i>infissi interni:</i> porte e finestre realizzati in legno o similare	nella media	
 <i>pareti esterne:</i> coibentazione non esistente, intonacate e tinteggiate		
 <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres Relativamente al sub 1 (garage) il pavimento è finito piastrelle monocottura)	nella media	
<i>pavimentazione esterna balcone:</i> realizzata in Piastrelle monocottura.		
<i>scale:</i> interna con rivestimento in gres/monocottura		
<i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in legno o similare	nella media	
Prospetti	al di sotto della	

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

Prospetto n. 5:

FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

PAVIMENTAZIONE

DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)

NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)

X

ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)

RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)

DI PREGIO (Piastrille di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)

NORMALI (Piastrille di materiale ordinario, tinteggiature, e similari)

X

ECONOMICI (Piastrille di materiale di 2^ scelta, intonaci, e similari)

RIVESTIMENTI

DI PREGIO (Parati di pregio, legno, e similari)

NORMALI (Parati ordinari, pitture, e similari)

X

ECONOMICI (Pitture di tipo economico e similari)

SERRAMENTI E INFISSI

DI PREGIO

NORMALI

X

ECONOMICI

Prospetto n. 6:

DOTAZIONE D'IMPIANTI DELLE U.I

ascensore: **NON** presente

video-citofonico: standard conformità: non rilevabile

elettrico: standard , la tensione è di 220V

conformità: conforme

idrico: tubazioni in traccia con alimentazione in autonomo, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale

conformità: conforme

termico: Autonomo a Caldaia (tradizionale) con alimentazione a gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa e altro materiale

conformità: conforme

gas: sottotraccia con alimentazione a metano

conformità: conforme.

telefonico: standard ; il centralino è assente

fognatura: – MISTA.

Il fabbricato è allacciato alla fognatura comunale.

La rete di smaltimento è realizzata in tubazione con recapito in collettore alla rete comunale

Impianto di condizionamento

NP

Allarme/antintrusione

NP



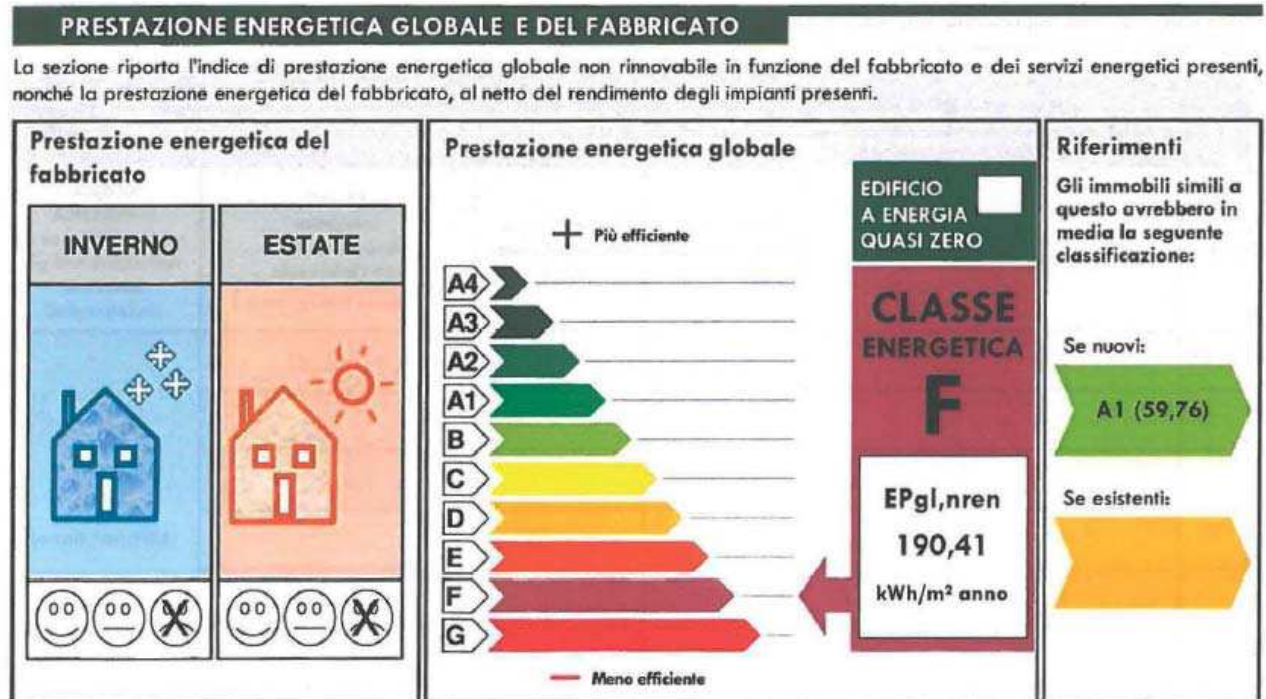
Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

9.1.3. Classe Energetica:



[190,41 KWh/Mq anno]

Certificazione APE RICEVUTA AVVENUTA TRASMISSIONE 2023-0691062

Prot. 0691062 08/06/2023 R_MARCHE GRM FRC A 440.110.30/2022/FRC/17 del 08/06/2023



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

9.1.4. Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

CALCOLO DELLA SUPERFICIE TOTALE RAGGUAGLIATA

DESTINAZIONE	Superficie mq	coeff.	Superficie ragg. mq
S1 - cant.	29,62	0,5	14,81
S1 -aut.	29,75	0,5	14,88
T	59,37	1	59,37
I^	66,06	1	66,06
ST	41,59	0,5	20,80
ST	17,78	0,3	5,33
PARZIALE	244,17		181,24
Terrazzo	5,39	0,3	1,62
Scoperto escl.	109,34	0,1	10,93
PARZIALE			12,55
totale			193,79
ARROTONDA	mq		194,00



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

9.1.5. Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima mono parametrica in base al prezzo medio e tenendo conto delle correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, vincoli ed oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Interviste agli operatori immobiliari:

OMI

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PESARO

Comune: MONDOLFO

Fascia/zona: Suburbana/MAROTTA NORD

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq)	Mercato	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1800	L	4,6	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1350	L	3,4	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2400	L	5	6	L



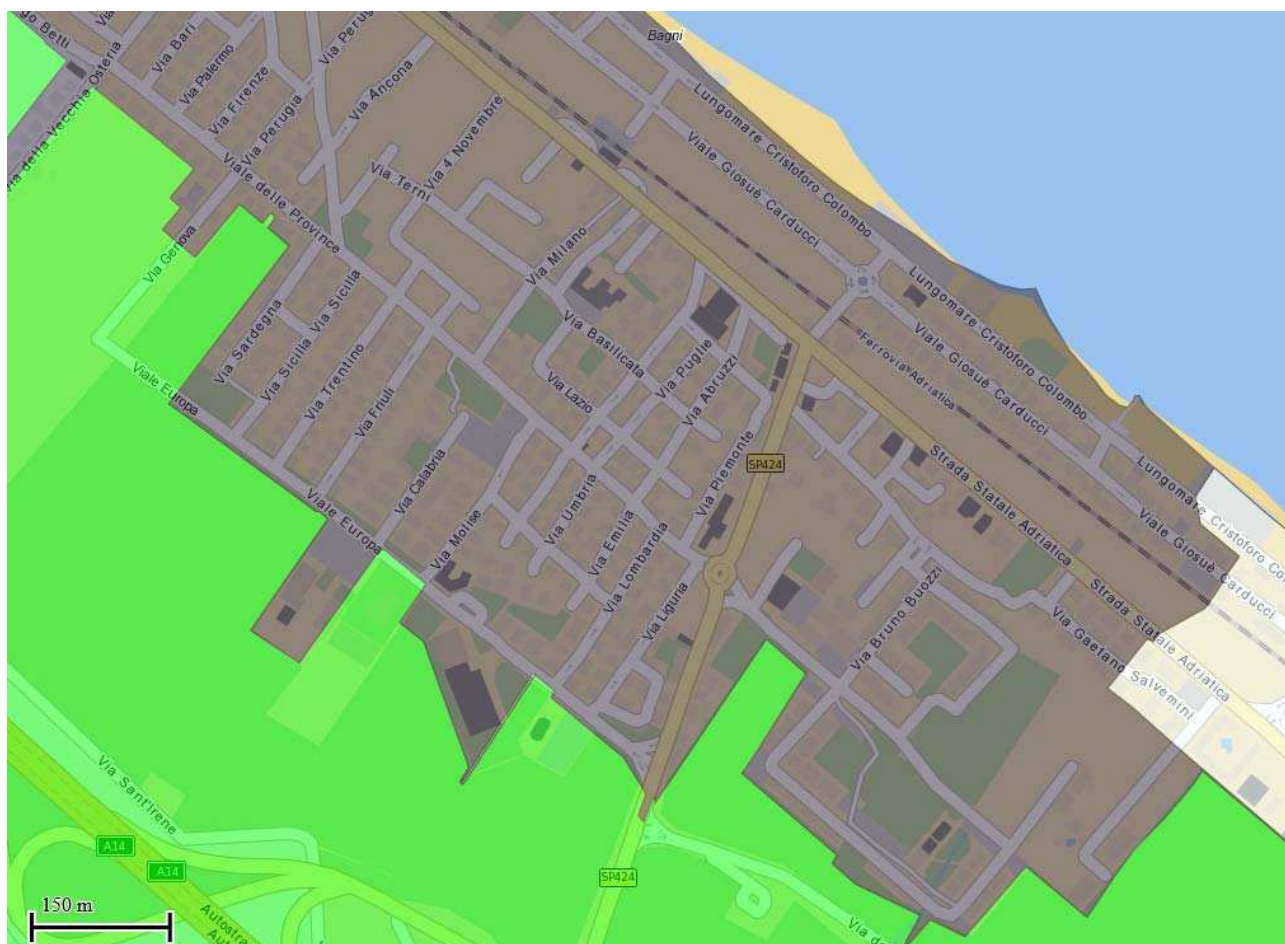


Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)



BORSINO IMMOBILIARE

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/marche/pesaro-urbino-provincia/mondolfo/>

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo

Euro 1.353

Valore medio

Euro 1.749

Valore massimo

Euro 2.145

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo

Euro 1.153

Valore medio

Euro 1.489

Valore massimo

Euro 1.825

Abitazioni in stabili di 2° fascia



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo

Euro 1.093

Valore medio

Euro 1.170

Valore massimo

Euro 1.247

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

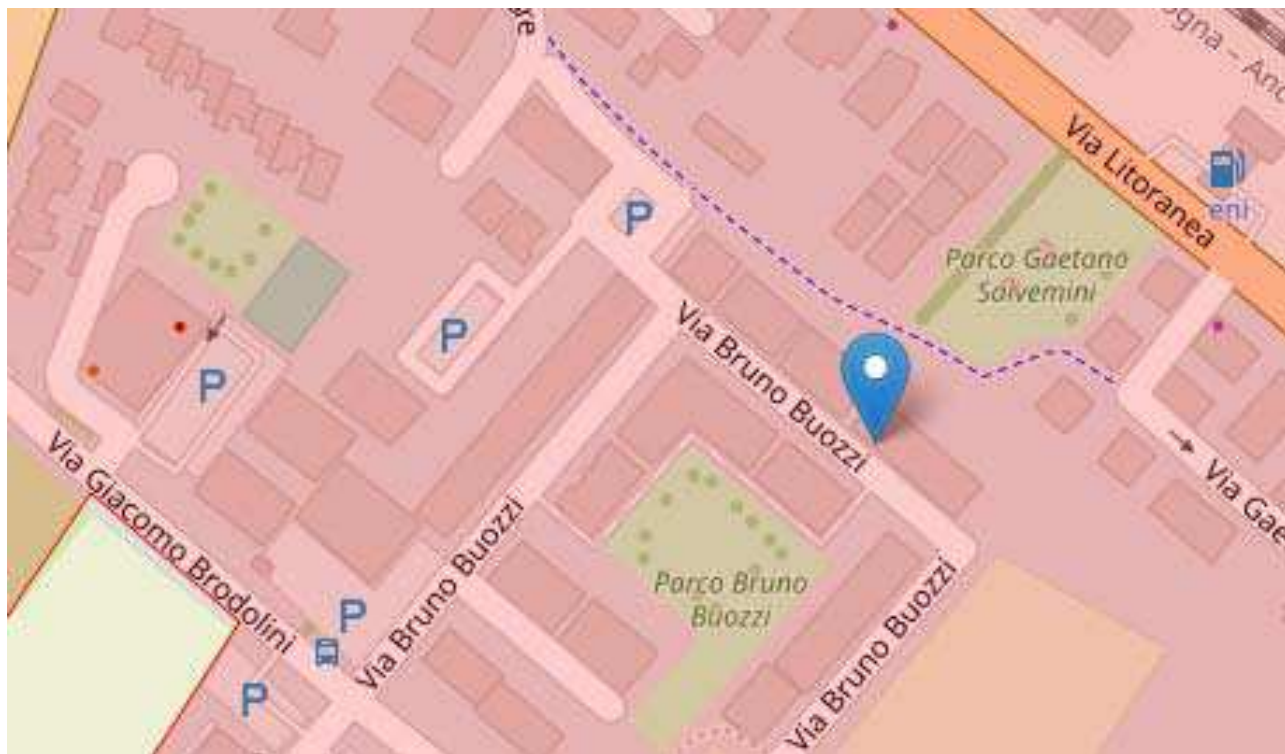
Euro 1.375

Valore medio

Euro 1.744

Valore massimo

Euro 2.113





Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

Quotazioni immobiliari per tipologia in zona Marotta a Mondolfo

<https://www.mercato-immobiliare.info/marche/pesaro-e-urbino/mondolfo/marotta.html>

tipologia	vendita	affitto
appartamento	€ 1.850 /m ²	€ 7,6 /m ² /mese
bivano	€ 2.100 /m ²	-
casa indipendente	€ 1.650 /m ²	-
casa semindipendente	€ 1.500 /m ²	-
quadrivano	€ 1.700 /m ²	-
trivano	€ 2.050 /m ²	-
ufficio	€ 1.750 /m ²	-
villa	€ 2.000 /m ²	-

Marotta è una zona della città di [Mondolfo](#), distante circa 4300 metri dal centro. E' una zona molto attiva dal punto di vista immobiliare e rappresenta circa il 60% di tutte le transazioni immobiliari di Mondolfo.

Il prezzo medio degli appartamenti in zona Marotta è di circa 1.855 €/m², significativamente superiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.620 €/m².

I prezzi in zona Marotta a Mondolfo sono mediamente variabili e il 60% degli appartamenti ha un prezzo al metro quadro compreso tra 1.280 €/m² e 2.365 €/m².

9.1.6. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

Valutazione dell'immobile attraverso un procedimento di stima sintetico-comparativo con approccio di costo, sulla base del valor medio di mercato.

CORPO 1 - Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile ne è stata calcolata la superficie commerciale e moltiplicata per il valore medio di mercato (€/mq), riferendosi alle contrattazioni immobiliari nella zona per immobili di caratteristiche analoghe. La superficie commerciale dell'immobile è stata considerata al lordo dei muri perimetrali e forfettizzati per opportuni coefficienti di ponderazione (UNI 10750/05). Le banche dati delle quotazioni immobiliari sono quelle della Agenzia delle Entrate e borsino nazionale immobiliare di cui sopra.

Il CTU scrivente ritiene di potere attribuire come più probabile valore di scambio del bene, per il mercato immobiliare della zona, un prezzo di **1 800,00 €/mq**.

9.1.7. ANALISI DEL MODELLO DI VALUTAZIONE

In accordo alle "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296"

a) Determinazione del valore normale dell'immobile

Il valore normale dell'immobile è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI_{MIN} + (Val OMI_{MAX} - Val OMI_{MIN}) x K

dove

Val OMI_{MIN} e *Val OMI_{MAX}* indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si



colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, *K1* (taglio superficie) e *K2* (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove

K1 (Taglio superficie) =

fino a 45 mq	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0

K2 (Livello di piano) =

piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

9.1.8. DEPREZZAMENTO

Nell'ambito di un procedimento indiretto di determinazione del valore di mercato dell'immobile con approccio di costo, occorre fare riferimento alle linee metodologiche ed applicative per la determinazione del coefficiente di deprezzamento del costo a nuovo di strutture e impianti.

Detto coefficiente di deprezzamento (*D*) risulta, in linea generale, funzione:

- della vita effettiva (*Vh*), ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento);
- della vita utile (*VTu*), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato;
- dell'eventuale valore residuo (*VR*), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile.

Attesa l'eterogeneità delle componenti del bene in esame, (nei termini sopradetti) nella determinazione di tale coefficiente è possibile scomporre il complesso delle opere oggetto di stima, in "gruppi omogenei", potendosi di fatto riscontrare all'interno dell'unità immobiliare la presenza di componenti, strutturali, impiantistiche e finiture, caratterizzate da valori differenti della vita effettiva, della vita utile e del valore residuo (opere di diversa natura, tipologia e tecnologia) nonché da andamenti del degrado nel tempo non analoghi (più o meno rapida perdita di valore nel tempo).

In relazione a tale ultimo aspetto, non essendo disponibili specifiche analisi relative alla particolare tipologia di struttura o impianto oggetto di stima, tali da giustificare assunzioni differenti, è possibile fare riferimento, nei limiti appresso indicati, ad un modello di deprezzamento complessivo con riduzione del valore del bene costante nel tempo (funzione di deprezzamento lineare).

Inoltre, considerato che le capacità produttive dell'unità immobiliare, vengono o dovrebbero essere costantemente garantite dagli interventi manutentivi e di reintegrazione, ragionevolmente messi in atto dal capitalista ordinario (proprietario), il valore deprezzato non può, in ogni caso, risultare inferiore alla media tra quello iniziale e quello residuo al termine del ciclo di vita utile della componente (50%).

Quanto sopra può essere schematicamente rappresentato in figura

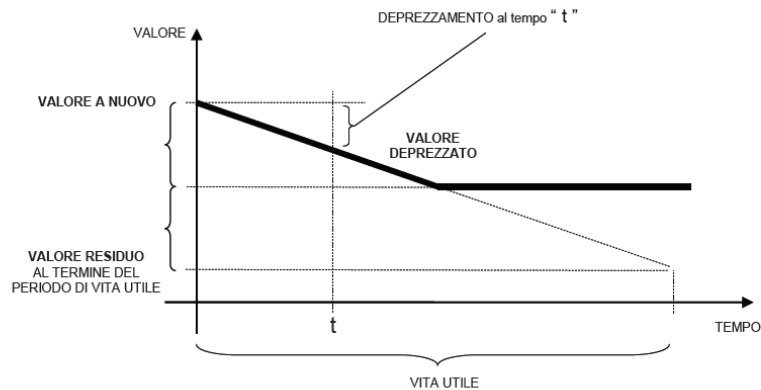


Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)



[Modello di deprezzamento complessivo lineare]

La tabella che segue riporta il valore del coefficiente di deprezzamento D (espresso in termini percentuali del costo a nuovo) in funzione del rapporto vita effettiva (t o Vh) / vita utile (Vh/ VTu =Age Ufe Ratio) e del valore residuo (VR) della componente al termine del proprio ciclo di vita utile.

Il coefficiente di deprezzamento relativo a valorizzazioni dei parametri diversi da quelli sotto riportati può essere dedotto attraverso la formula nel seguito riportata.

Nel caso di specie si è inoltre posto che la perdita di valore del bene nel tempo, sia riconducibile al solo fenomeno di deterioramento fisico (per vetustà), assumendo che il fattore dell'obsolescenza funzionale-tecnologica di quelle componenti le quali, pur osservando nel tempo cambiamenti dei materiali impiegati, degli standard realizzativi, delle tecnologie, norme (sismiche, per gli impianti, ecc.) ed in via ovvia dei requisiti attesi da parte del fruitore, fatta salva la manutenzione ancorché ordinaria implicitamente accettata, possa essere trascurato al fine della valutazione.

Tale caso si crede possa rientrare nella casistica tipica degli edifici esistenti in Italia che vengono scambiati sul mercato, per i quali mettere in conto il fattore della obsolescenza tecnologica, equivarrebbe ad oggi esprimere un giudizio di non commerciabilità per l'immobile, salvo un suo adeguamento agli standard realizzativi odierni.

Tale aspetto legato obsolescenza tecnologica, è stato quindi messo in conto solo in relazione alla capacità del mercato di immettere nuovi beni, con caratteristiche simili ma capaci di dispiegare maggiore utilità o potenzialità, secondo un principio di concorrenzialità tra il bene oggetto di scambio ed altri beni di migliore qualità o caratteristiche).

Atteso quanto sopra, in luogo del modello di deprezzamento lineare è possibile assumere il modello empirico proposto dall'Unione Europea degli Esperti Contabili che evidenzia perdite di valore "variabili" nel tempo (più accentuate verso il termine del ciclo di vita utile del bene).

Secondo tale modello il coefficiente di riduzione D (espresso in termini percentuali rispetto al valore a nuovo) è dato dalla formula

$$D = \frac{(t/n + 20)^2}{140} + 2.69$$

con la limitazione, in coerenza a quanto già rappresentato per il modello lineare, DMIN = 50%

Al fine quindi della corretta stima del più probabile valore di mercato, è stato messo in conto il deprezzamento dell'immobile tenendo conto del

- deperimento fisico, dovuto sia all'uso sia all'effetto di fenomeni naturali esterni (corrosioni, ossidazioni, etc);
- deperimento funzionale, dovuto alla progressiva diminuzione di capacità del bene di assolvere alle proprie funzioni;
- deperimento funzionale-tecnologico in ordine a quanto sopra significato

Si ritiene di quantificare tale deprezzamento complessivo in relazione alla vita utile dell'immobile.

La metodologia che viene adottata per determinare il deprezzamento è quella cosiddetta della scomposizione che consiste nel calcolare la diminuzione di valore accumulata dal bene produttivo (immobile), attraverso la somma dei



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

deprezzamenti accumulati da ciascuna componente dell'immobile (strutture, finiture, impianti), in virtù del peso che hanno all'interno dell'unità tecnologica considerata.

Per ogni componente è stata quindi applicata la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.): che si reitera

$$D = \frac{(t/n + 20)^2}{140} + 2.50$$

dove:

D: deprezzamento in percentuale della singola componente;

n: vita utile economica stimata della componente di opere del fabbricato;

t: età (apparente) della componente di opere del fabbricato.

Nel caso in esame per il calcolo del deprezzamento dei manufatti edili, in funzione della tipologia costruttiva ed alla loro destinazione si assumono le vite medie riportate di seguito:

- strutture: vita utile 60-100 anni assunta pari a 73 anni

- finiture: vita utile 44 anni;

- impianti: vita utile 33 anni.

Si assume per l'immobile in analisi una incidenza pari al 40% per le strutture, 30% per le finiture e 30% per gli impianti.

DEPREZZAMENTO						
Categoria	Peso %	Vita Utile	età		Incidenza pesata	
		Vu	t	t/n	D %	Dp %
Strutture	40,00	73	22,00	0,30	21,00	8,40
Finiture	30,00	44	22,00	0,50	35,00	10,50
Impianti	30,00	33	22,00	0,67	17,00	5,10
						24,00

Modelli semplificati per la valutazione dei coefficienti di merito per immobili residenziali

Si premette che è stata considerata, ai fini della valutazione, la presenza di un solo bagno.

Nell'attuale consistenza i servizi igienici sono tre, uno su ogni livello ad esclusione del piano terra, difformemente da quanto autorizzato. Il progetto prevedeva infatti un solo bagno a piano primo.

Nella fattispecie i sottotetti accessori, in linea di principio, non possono ospitare servizi igienici ma solo locali uso lavanderia e nel rispetto delle altezze minime e medie inderogabili, salvo esista per essi la possibilità di sanatoria.

Al pari gli interrati o seminterrati non abitabili. Cfr. Consiglio di Stato Sez. VI, n. 2825, del 30 maggio 2014

La sanatoria, dovrebbe prevedere regolarizzazione dell'immobile mantenendo la lavanderia al piano sottotetto (attualmente uso servizio igienico); per il seminterrato, per la mancanza di altezze regolamentari Hmed<2.40 m, occorre prevedere opere mirate di trasformazione del servizio igienico, alla destinazione di utilizzo assentita (cantina).

Nei casi, il tutto attraverso la rimozione di sanitari ed opere connesse agli allacci idrici (rubinetti di arresto) ed eventuale sistemazioni dei pavimenti.

Il perito, rinvia per quanto sopra significato, alla pag. 8-9, della relazione di stima



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

TIPOLOGIA		Coefficiente	Caratteristica		
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00	0	1	
	Casa a schiera	1,02	1	1,02	1,02
	Casa singola	1,04		0	1
VETUSTA'				0	1
	Meno di 5 anni	1,10		0	1
	Da 5 a 10 anni	1,05		0	1
	Da 10 a 20 anni	1,00		0	1
	Da 20 a 40 anni	0,90	1	0,9	0,9
	Più di 40 anni	0,80		0	1
FINITURE				0	1
	Storiche	1,10		0	1
	Signorili	1,05		0	1
	Civili	1,00	1	1	1
	Economiche	0,90		0	1
MANUTENZIONE				0	1
	Ottima	1,05		0	1
	Buona	1,03		0	1
	Normale	1,00		0	1
	Scadente	0,95	1	0,95	0,95
ASCENSORE				0	1
	Presente o inutile	1,00		0	1
	Assente 2° piano	0,95	1	0,95	0,95
	Assente 3° piano	0,88		0	1
	Assente 4° piano	0,80		0	1
	Assente 5° piano	0,70		0	1
SERVIZI IGIENICI (*)				0	1
	Doppio	1,00		0	1
	Singolo	0,95	1	0,95	0,95
RISCALDAMENTO				0	1
	Autonomo	1,05	1	1,05	1,05
	Centrale	1,00		0	1
CONDIZIONATORE				0	1
	Centrale	1,04		0	1
	Autonomo totale	1,02		0	1
	Autonomo parziale	1,01		0	1
	Assente	1,00	1	1	1
INFISSI ESTERNI				0	1
	Balconi o scuri	1,03		0	1
	Tapparelle	1,00	1	1	1
	Assenti	0,96		0	1
FINESTRATURE (**)				0	1
	Termo-acustiche	1,03		0	1
	Doppi vetri	1,00	1	1	1
	Vetro singolo	0,98		0	1
SPAZI COMUNI				0	1
	Assenti	1,00	1	1	1
	Cortile	1,02		0	1



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

	Giardino	1,04		0	1
	Parco	1,06		0	1
				0	1
PARCHEGGIO PUBBLICO (***)	Assente	1,00	1	1	1
	Posto auto per UI	1,04		0	1
				0	1
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05		0	1
	Doppia/ordinaria	1,00	1	1	1
	Strada pubblica	0,95		0	1
	Cortile interno	0,90		0	1
					0,826

Diminuzione del valore **17,4%**

(*) è stata considerata la sola presenza del servizio igienico autorizzato

(**) vetrocamera

(***) box auto esclusivo.

Sono inoltre presenti nell'intorno della zona parcheggi comuni per la presenza di stalli dedicati (standard di lottizzazione)



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008

Calcolo del Coefficiente di Merito degli Immobili

TOTALE PUNTEGGIO	-
	23,00
Punteggio Massimo	57,1
Punteggio Minimo	-52,1
Scala Totale (min - max)	109,2
PUNTEGGIO	3 su
	10

APPARTAMENTO - VILLETTA A SCHIERA

Via BUOZZI, MAROTTA

FOGLIO 4 Particella 882 , SUB 1-8

	PIANO (Terra = 0, Primo = 1 ...)	
	TOT. PIANI FUORI TERRA EDIFICIO	3
	PIANI ABIT. INTERNI STESSA UNITA'	2
	STANZE DA LETTO	3
	BAGNI	1

CATEGORIA

CRITERI DI MERITO

CECK Punti Note

Totale

FATTORI POSIZIONALI

Posizione relativa alla zona OMI	Ricerca	X			0,5
	Normale			Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	
	Degradata				
Servizi pubblici	Vicini (< 300m)	X		Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.	0,3
	Lontani (> 300m < 3.000m)				
	Assenti (> 3.000m)				
Trasporti pubblici	Vicini (< 300m)	X		Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.	0,5
	Lontani (> 300m < 3.000m)				
	Assenti (> 3.000m)				



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it – PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

Servizi commerciali	Vicini (< 300m)	X		Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.	0,1
	Lontani (> 300m < 3.000m)				
	Assenti (> 3.000m)				
Verde pubblico	Vicino (< 300m)	X		Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.	0,1
	Lontano (> 300m < 3.000m)				
	Assente (> 3.000m)				
Dotazione di parcheggi	Normale	X		Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).	
	Scarsa				
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio					
Stato conservativo	In costruzione				
	Nuovo				
	Realizzato da 5 anni				
	Realizzato da 5 ÷ 10 anni				
	Realizzato da 10 ÷ 15 anni				
	Realizzato da 15 ÷ 20 anni				
	Realizzato da 20 ÷ 30 anni	X			-24
	Realizzato da oltre 30 anni				



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it – PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

Livello manutentivo complessivo	Nuovo / Ristrutturato / Ottimo			Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni	
	Normale	X		Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni	
	Scadente			Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni	
Finiture	Signorili			Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Inquilini altolocati.	
	Normali	X			
	Economiche			Spazi comuni minim, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.	
Caratteristiche architettoniche	Prestigiose			Presenza di elementi architettonici curati e eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.	
	Distintive			Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso dei colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.	
	Normali	X			
Pertinenze Comuni	Distintive			Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.	
	Normali	X			
	Scarse			Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.	
Androne	Distintivo				
	Normale				
Prospicienza	Di pregio				
	Normale	X			
	Degradata				
Sicurezza	Vigilanza				



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

	Portierato				
	Normale	X			
Ascensore	Presente				
	Assente			Attenzione: il Punteggio totale sarà calcolato con -0,05 per ogni piano non servito (escluso piano terra)	
Nr. Unità nel fabbricato	1	X			3
	2				
	da 3 a 9				
	da 9 a 18				
	da 18 a 45				
	oltre 45				
Piani fuori terra	1				
	2				
	oltre 2 (fattore x piano)	X		Attenzione: il Punteggio totale sarà calcolato con -0,1 per ogni piano Fuori Terra	-0,3
Destinazione prevalente fabbricato	Residenziale	X			
	Commerciale				
CARATTERISTICHE INTRINSECHE dell'Unità					
Livello manutentivo	Ottimo			Nuovo o non necessita di manutenzioni straordinarie per i prossimi 20 anni	



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

complessivo					
	Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni	
	Scadente	X		Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni	-3
Finiture	Signorili			Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari sospesi di pregio (duravit, Flaminia e simili). Serramenti in essenza di pregio (rovere, teak, noce e simili) o laccati o in alluminio (tipo tedesco). Rubinetteria di pregio (hansgrohe e simili). Classe energetica A/B/C	
	Normali	X		Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, ideal standard e simili). Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard (ideal standard e simili). Classe energetica A/B/C/D	
	Economiche			Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.	
Caratteristiche architettoniche	Prestigiose (7)			Piante, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico (intersezioni, volumi sospesi, strutture particolari)	
	Distintive (6)			Pianta, volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.	
	Normali (5)	X		Pianta, volumi e geometrie semplici.	
Piano (in caso di appart.condom.)	Terra				
	Terra con giardino				
	Mezzanino				
	Ultimo				
	Attico				
N. piani interni	1				
	2				



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it – PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

	3				
	più di 3 (fattore x piani)	X			-0,6
Bagni e Servizi	Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)	X		Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.	-0,6
	Servizio giorno			Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.	
	Lavanderia	X			0,2
	Ripostiglio	X			0,2
Vista esterna	Di pregio			Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ecc.	
	Normale	X			
	Scadente			Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.	
Esposizione	Ottimale			Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord, terrazze abitabili a est o nord est.	
	Normale	X			
	Scadente			Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud, terrazze abitabili a ovest o sud ovest.	
Luminosità	Eccellente			(> 1/8 sup. int. + solar design)	
	Buona	X		(> 1/8 sup. int.)	0,5
	Normale			(≈ 1/8 sup. int.)	
	Scarsa			(< 1/8 sup. int.)	
Impianti	Di lusso			Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni, Imp. allarme, clima.	
	Ottimi			Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni	



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it – PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

	Buoni			Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme.	
	Normale			Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT,	
	Economici	X			-0,9
Spazi interni	Spaziosi	X			1
	Normali				
	Ridotti				
Distribuzione interna	Accurata			Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso ottimale degli spazi da arredare.	
	Normale	X			
	Approssimativa			Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo, caratterizzato da perdite di spazi e la necessità di realizzare arredi su misura.	
COSTRUTTORE					
Storia	Consolidata (> 30 anni)				
	Normale (> 15 anni < 30 anni)				
	Recente (< 15 anni)				
Struttura Aziendale	Strutturata			Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione,	
	Normale			Solo alcune parti di cui sopra	
	Appaltatrice			Commerciale	
Progettazione	Premium			Progettazione eseguita da studio o progettista di fama. Per progettisti internazionali e contestualizzazioni speciali considerare a parte.	



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile -

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it – PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

	Curata			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto della contestualizzazione e del cliente utilizzatore	
	Normale	X		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali	
	Nessuna			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto della contestualizzazione e del cliente utilizzatore	
Posizionamento del costruttore	Premium			Leadership consolidata e con comunicazione strutturata	
	Alto			Leadership consolidata	
	Normale			Costruttore edile	

Conclusioni: Considerato il calcolo dei "Coefficienti di merito", il valore OMI potrebbe essere rimodulato del

-23,0%



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it - PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

Sulla base di quanto sopra determinato, è possibile assumere un deprezzamento medio per l'immobile pari al 21 % (VENTUNO/00 PERCENTO)

Pertanto risulta

Val OMI _{MIN}	Val OMI _{MAX}	k1	k2
€ 1 600,00	€ 2 400,00	0,3	1

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

VNU(1) € 2 260,00

VNU $\Delta\%$ **€ 1 785,40**

Si assume pertanto un valore di mercato pari d € 1 800,00/mq

(*) Si precisa che i coefficienti k1 e k2 sono stati scelti sotto le condizioni che:

- il coefficiente per il livello di piano k1 di fatto non è applicabile, essendo che il bene è una mono proprietà da terra a cielo. Tale coefficiente è stato assunto pari a 1 (coefficiente unitario per piano attico)
- il coefficiente k2 è stato assunto considerando il taglio di superficie di piano compreso tra mq 120 e 150 (piano terra e primo).

Si precisa che **non è possibile procedere alla vendita** mediante il frazionamento del bene in più lotti.

9.1.9. Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 194,00 x € 1 800,00 = **€ 349 200,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€ 349 200,00**

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 5,00%

Anno di riferimento: 2023

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	19,00	95,00	5,00
da 21 a 30	18,00	90,00	10,00
da 31 a 40	17,00	85,00	15,00
da 41 a 45	16,00	80,00	20,00
da 46 a 50	15,00	75,00	25,00
da 51 a 53	14,00	70,00	30,00

**Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile**

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it – PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

da 54 a 56	13,00	65,00	35,00
da 57 a 60	12,00	60,00	40,00
da 61 a 63	11,00	55,00	45,00
da 64 a 66	10,00	50,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00	55,00
da 70 a 72	8,00	40,00	60,00
da 73 a 75	7,00	35,00	65,00
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00
da 79 a 82	5,00	25,00	75,00
da 83 a 86	4,00	20,00	80,00
da 87 a 92	3,00	15,00	85,00
da 93 a 99	2,00	10,00	90,00

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento **2023**.

In considerazione del fatto che esiste un diritto di abitazione pro quota sulla proprietà, il valore di mercato deve essere abbattuto in funzione dell'età ed aspettativa di vita dell'habitor pari al 50% sul diritto pro quota e pertanto

Limitazione diritto di ab.	0,5	€ 174 600,00 (*)	€ 87 300,00

(*) = € 349 200,00 / 2**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€ 261 900,00**



Ing. Massimo Ferri - Ingegneria Civile

Via A. De Gasperi n. 28 - 61121 PESARO - (PU)

Studio Via D. Raggi n. 21 - 61121 PESARO - (PU)

Tel. e Fax - 0721416758 - Mob.3497574211 (e-mail mferri_ing@libero.it – PEC massimo.ferri3@ingpec.eu)

10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO DI VENDITA:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio Servizio Edilizia privata - Mondolfo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Borsino Immobiliare, ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pesaro Territorio - Servizi catastali - Servizio pubblicità immobiliare - Dr. CAFIERO Enrico - Norma UNI 10750 - D.P.R. n. 138/98 Allegato C

Valore di Mercato (OMV):

10.1. Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

A – Appartamento, accessori e scoperti	€ 261 900,00
-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 39 000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 222 900,00
Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):	
-Riduzione del valore del 0% 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:	€ 0,00
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 1 179,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 221 721,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 260 721,00

Pesaro lì 26/06/2023

Il CTU incaricato
Ing. Massimo Ferri