



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RIENZA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MONICA PROFILI

CF:PRFMNC71P54D749R

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Ugo La Malfa, 3

telefono: 0721 740274

fax: 0721 740274

email: geom.profilimonica@gmail.com

PEC: monica.profilimonica@pecgeometripu.it

tecnico incaricato: MONICA PROFILI

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Palazzine residenziali in corso di costruzione a AUDITORE Via Giordano Bruno sn, frazione Località Cà Angelino, quartiere Lottizzazione "Molino Paoluccio", della superficie commerciale di **1.750,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sui terreni oggetto di questa esecuzione sono stati realizzati due fabbricati residenziali che si trovano in corso di costruzione. Sono ubicati in località Angelino che è una zona collinare abitata, poco distante dalla costa romagnola e pesarese ed è nelle immediate vicinanze di Tavoletto, Auditore, Montecalvo in Foglia e Riccione. Prima di iniziare a costruire le opere è stato presentato al Comune di Auditore il progetto relativo alla lottizzazione residenziale dell' area denominata "C1 - Molino Paoluccio" che è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale di Auditore in data 26/01/2006 al n.5 poi è stata stipulata la convenzione di lottizzazione con il Comune di Auditore, dal Notaio Giuseppe Mancini in data 22/07/2008 e registrata a Urbino il 28/7/2008 al n. 2923. In particolare, in tale convenzione venivano dettate le condizioni generali e gli oneri da eseguire posti a carico del lottizzante, entro il termine di 9 anni dalla stipula della convenzione, le opere di urbanizzazione primaria, quali: le strade residenziali ,i parcheggi, le fogne, le reti idrica, elettrica, telefonica e gas, la pubblica illuminazione, gli spazi a verde attrezzato e il collegamento funzionale delle opere di urbanizzazione primarie in progetto a quelle esistenti. Nel mio sopralluogo del 18/02/2022 ho verificato che queste opere non sono state terminate e in parte nemmeno eseguite; in particolare devono essere completate le opere di fognatura, la rete idrica, elettrica per quanto riguarda le altre opere non sono state realizzate.

I lavori di costruzione, relativi sia alla lottizzazione che ai fabbricati, hanno avuto inizio in data 26/08/2008 con pratica ediliza D.I.A.(denuncia inizio attività) presentata in data 26/07/2008 con protocollo n.2365 e n.36/08, successivamente sono state presentate due varianti e l'ultima risale al 2011.

I fabbricati sono due, uno è posizionato lungo la strada, Via Giordano Bruno, che collega Cà Angelino a Tavoletto, e in questo si sviluppano cinque unità immobiliari, sul retro di questo immobile ad una distanza superiore di 10 ml è stato costruito il secondo immobile con sei unità. Le quote di piano dei due fabbricati sono diverse infatti la quota del piano terra, del primo fabbricato, è a circa la stessa quota della strada di Via Giordano Bruno, mentre quella del piano terra del secondo fabbricato è la stessa quota del piano interrato del primo fabbricato.

Entrambi gli stabili si trovano allo stesso grado di costruzione. Si sviluppano su tre piani, due fuori terra ed uno interrato. La struttura portante è stata eseguita con pilastri, cordoli e scale interne di collegamento in calcestruzzo armato, le pareti controterra dei garage sono formate da setti murari in cemento armato, le tamponature dei piani terra e primo sono costituite da laterizi in mattoni forati, le pareti esterne dei due piani fuori terra sono state rifinite con il termo cappotto e tinteggiatura, la copertura è ultimata con coppi, lungo i cornicioni sono state montate le grondaie ma non i pluviali; visto che non sono presenti i pluviali le acque meteoriche, nel tempo, andranno a inumidire il cappotto esterno che perderà le sue caratteristiche di isolamento termico e trasmetterà umidità alle zone interne inoltre se le acque piovane non sono allontanate dalla struttura con apposita rete di canalizzazione andranno a pregiudicare la struttura portante del fabbricato. Le unità immobiliari sono completamente al grezzo, mancano di impianti e di tutte le rifiniture interne ed esternamente sono prive di porte d'ingresso, infissi e schermature. Le unità immobiliare sono di tipo a schiera, si sviluppano da cielo a terra, tutte delle stesse dimensioni, come da progetto architettonico depositato in Comune, al piano terra è prevista la zona giorno, al piano primo la zona notte e i due piani sono collegati con una scala interna, al piano interrato è previsto il garage e ci si accede solo esternamente dalla scala autonoma per ciascun alloggio (ancora non realizzata) e dallo scivolo condominiale



ancora grezzo. Solo in una unità sono stati realizzati i divisori interni sia al piano terra che al primo mentre in cinque unità ci sono i tramezzi solo nella zona notte. I fabbricati sono tutti accessibili perchè il cantiere non è stato messo in sicurezza e chiunque può accedere inoltre anche alcuni terrazzi dei piani primi, non sono protetti quindi tutto molto pericoloso. Sono stati realizzati i muretti di confine ma mancano le ringhiere e i cancelli; a confine con la strada "Cà Guerra" sono stati realizzati dei muri di contenimento del terreno con grigliati inerbiti; all'interno della proprietà è stata costruita una grande vasca in calcestruzzo armato dov' era stata prevista la piscina della lottizzazione.

Lo stato generale della lottizzazione è di abbandono e di degrado, sono cresciute vegetazioni e piante spontanee un pò ovunque ed edere anche su parte delle pareti del fabbricato.

La sottoscritta ritiene che non sia possibile la vendita dei beni in lotti separati perchè la lottizzazione non è stata ultimata e quindi richiede prima di tutto il completamento delle opere di urbanizzazione primaria di tutto il contesto, la manutenzione ordinaria e straordinaria di parte delle opere eseguite (come muri di confine, muri di sostegno dei terreni e muratura esterna dei fabbricati) per tutto ciò sarà necessaria una progettazione e direzione lavori unica che porti alla conclusione dell' iter progettuale iniziato nel 2008; solo dopo si potrà procedere con le rifiniture delle singole unità; quindi procederò alla formazione di un unico lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 290 (catasto terreni), sezione urbana Auditore, qualita/classe CANNETO 2, superficie 83, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Comune di Sassocorvaro Auditore - Sez. Auditore, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 46 in forza di frazionamento del 07/03/2008 n. PS 0042582
Coerenze: Confina a Nord con il terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 47 di proprietà del Comune di Auditore; ad est e a sud con terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 293 , di proprietà _____ , terreno compreso in questa esecuzione immobiliare; ad ovest con il terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 299, di proprietà della ditta eseguita, terreno compreso in questa procedura.
- foglio 9 particella 293 (catasto terreni), sezione urbana Auditore, qualita/classe Seminativo 3, superficie 2589, reddito agrario 9,36 €, reddito dominicale 8,69 €, indirizzo catastale: Comune di Sassocorvaro - Auditore, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da deriva dalla particella 258 in forza di frazionamento del 7 marzo 2008 n. PS0042582; a sua volta la particella 258 deriva dalla particella 227 in forza di frazionamento del 20/01/1996 n. 130.1/1996.
Coerenze: Confina a nord parte con terreno distinto al Catasto Terreni foglio 9 mappale 292 di proprietà Comune di Auditore e parte con il mappale 290 foglio 9 di proprietà della ditta eseguita e bene compreso in questa procedura; ad est confina parte con scoperto di proprietà del _____ distinto al Catasto Fabbricati foglio 9 mappale 232 e parte con il terreno censito al catasto terreni al foglio 9 mappale 228 di proprietà dei _____ ; a sud con il terreno distinto al foglio 9 mappale 295 di proprietà _____ a ovest con i mappali 296-301-290 foglio 9 di proprietà della ditta eseguita , il terreno fa parte della procedura in oggetto.
- foglio 9 particella 296 (catasto terreni), sezione urbana Auditore, qualita/classe Seminativo 3, superficie 80, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: Comune di Sassocorvaro-Auditore sez. Auditore, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da deriva dalla particella 258 in forza di frazionamento del 7 marzo 2008 n. PS0042582; a sua volta la particella 258 deriva dalla particella 227 in forza di frazionamento del 20/01/1996 n. 130.1/1996.
Coerenze: Confina a nord e ad est con il terreno censito al foglio 9 mappale 293 di proprietà della ditta eseguita e il bene fa parte della procedura in oggetto; a sud con il terreno censito al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 295 di proprietà di _____ ; ad ovest con il terreno distinto al foglio 9 mappale 301 bene oggetto di questa esecuzione e di proprietà _____ che



gli eseguiti di questo procedimento.

- foglio 9 particella 299 (catasto terreni), sezione urbana Auditore, qualita/classe Canneto 2, superficie 100, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,13 €, indirizzo catastale: Comune di Sassocorvaro - Auditore sez. Auditore, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da la particella 299 deriva dalla particella 291 in forza di frazionamento del 29/05/2009 n. PS0098909 ; la particella 291 deriva dalla particella 46 in forza di frazionamento del 07/03/2008 n. PS 0042582

Coerenze: Confina a nord con il terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 47 di proprietà Comune di Auditore, ad est con il terreno censito al foglio 9 mappale 290 di proprietà della _____ e compreso nel pignoramento in oggetto; a sud con il terreno sempre oggetto di questa procedura intestato alla ditta eseguita e censito al foglio 9 mappale 301; ad ovest con il terreno di proprietà del Comune di Auditore distinto al Catasto terreni al foglio 9 mappale 300.

- foglio 9 particella 301 (catasto terreni), sezione urbana Auditore, qualita/classe Seminativo 3, superficie 260, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 0,87 €, indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro-Auditore sezione Auditore, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da deriva dalla particella 294 in forza di frazionamento del 29/05/2009 n. PS0098909; la particella 294 deriva dalla 258 in forza di frazionamento del 07/03/2008 n. PS0042582.

Coerenze: Confina a nord con il terreno censito al catasto Terreni foglio 9 mappale 299 di proprietà della _____ oggetto di questa procedura; ad est con i terreni oggetto di questa procedura distinti a l Catasto terreni al foglio 9 mappali 293-296, di proprietà della ditta eseguita; a sud con il terreno censito al catasto terreni al foglio 9 mappale 295 di proprietà di _____

ad ovest con i terreni distinti al Catasto Terreni al foglio 9 mappali 45-302 di proprietà del comune di Auditore (PU).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.750,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 644.316,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 612.000,00
Data della valutazione:	02/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La sottoscritta, geom.Monica Profili, in data 18 febbraio 2022, ho proceduto al sopralluogo ed ho rilevato che sui terreni sono state edificate due palazzine ancora allo stato grezzo. E' un cantiere edile che si trova in stato di abbandono è evidente, ormai da tempo, lo dimostrano le fitte vegetazioni spontanee cresciute nelle aree verdi circostanti i fabbricati. Ho fatto presente lo stato dei luoghi con il deposito nella procedura di una relazione in cui sottolineo che il cantiere non è stato messo in sicurezza ma è accessibile a tutti. Inoltre alcuni terrazzi, sono privi di protezione; è veramente molto pericoloso continuare a lasciare il cantiere così incostituito.



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:*

Convenzione Urbanistica, trascritta il 29/07/2008 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino ai nn. 3384, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione edilizia di lottizzazione .

La formalità è riferita solamente a terreni distinti ai mappali 290 e 293 del foglio 9 del Catasto Terreni di Pesaro.

La convenzione edilizia riguarda le norme relative alla lottizzazione dei terreni in oggetto a scopo edilizio di tipo residenziale.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/09/2008 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 110799 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a Ag. Entrate ai nn. 1434, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: Euro 2.400.000.

Importo capitale: Euro 1.200.000.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni distinti al Catasto Terreni al foglio 9 mappali 290-293.

Annotata di riduzione di somma da Euro 2.400.000 (duemilioni quattrocentomila) a Euro 2.100.000 (duemilione centomila) e quietanza e conferma in data 05/12/2011 al n. 1085 di formalità (riduzione di somma) e al n.1086 di formalità (quietanza e conferma).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/03/2019 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 125 di repertorio, trascritta il 19/04/2019 a Ag. Entrate ai nn. 1627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a gravante sulle particelle 290,293,296,299,301 foglio 9 del Catasto Terreni

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/2008), con atto stipulato il 07/04/2008 a firma di Notaio Luigi Ragazzini di Pesaro ai nn. 162168 di repertorio, trascritto il 10/04/2008 a Conservatoria di Urbino ai nn. 1453.

Il titolo è riferito solamente a Terreni distinti al Catasto terreni al foglio 9 mappale 290-293 del Comune di Auditore.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/2009), con atto stipulato il 23/06/2009 a firma di Notaio Giuseppe Mancini di Urbania ai nn. 112207 di repertorio, trascritto il 17/07/2009 a Conservatoria di Urbino ai nn. 2866.

Il titolo è riferito solamente a Terreni distinti al Catasto terreni al foglio 9 mappali 296-299-301 del Comune di Auditore.

acquistano dal Comune di Auditore con sede in Auditore (c.f. 00359740412)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1992 fino al 11/05/2001), con atto stipulato il 22/12/1992 a firma di Notaio Enrico Cafiero di Sassocorvaro ai nn. 15940 di repertorio, trascritto il 20/01/1993 a Conservatoria di Urbino ai nn. 268.

Il titolo è riferito solamente a Terreni distinti al catasto terreni al foglio 9 mappale 290-293-296-299-301 Comune di Auditore.

L'altra quota di 1/2 di proprietà era intestato il Sig.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1992 fino al 11/05/2001), con atto stipulato il 22/12/1992 a firma di Notaio Enrico Cafiero di Sassocorvaro ai nn. 15940 di repertorio, trascritto il 20/01/1993 a Conservatoria di Urbino ai nn. 268.

Il titolo è riferito solamente a Terreni distinti al catasto terreni al foglio 9 mappale 290-293-296-299-301 Comune di Auditore.

L'altra quota di 1/2 di proprietà era intestata la Sig.ra

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/05/2001 fino al 07/04/2008), con atto stipulato il 11/05/2001 a firma di Notaio Angelo Colangeli di Fano ai nn. 46543 di repertorio, trascritto il 22/05/2001 a Conservatoria di Urbino ai nn. 2299.

Il titolo è riferito solamente a Terreni distinti al Catasto terreni foglio 9 mappale 290-293-296-299-301 Comune di Auditore .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/2008 fino al 23/06/2009), con atto stipulato il 22/07/2008 a firma di Notaio Giuseppe Mancini di Urbania ai nn. 110625 di repertorio, trascritto il 29/07/2008 a Conservatoria di Urbino ai nn. 3385.

Il titolo è riferito solamente a Terreni distinti al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 296-299-301 Comune di Auditore.

Il Comune di Auditore acquistò dalla Sig

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **36/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lottizzazione e costruzione di n.11 case a schiera, presentata il 26/07/2008 con il n. 2365 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**



Denuncia di inizio attività (D.I.A.) di cui all' art.22-comma1,2 e 3 del DPR n.380/2001 **N. 42/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di nuovi muri di recinzione in c.a. e controterre con variante in corso d'opera, presentata il 02/12/2009 con il n. 3531 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di Costruire **N. 15/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante per la costruzione di n. 2 palazzine residenziali, presentata il 05/07/2011 con il n. 2062 di protocollo, rilasciata il 02/12/2011 con il n. 15 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Pratica edilizia n.08/11 anno 2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di lottizzazione residenziale "Molino Paoluc vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale del 26/01/2006 n.5 e succn.40 del 26/06/2008, l'immobile ricade in zona C1 residenziale di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.22 N.T.A. del PRG. La concessione è subordinata alla stipula di convenzione tra il Comune ed il privato. Indici : It= 1 mc/mq; H= ml 10,00, pari a 3 piani abitabili con possibilità di destinare il primo piano ad attività non residenziale; distanze dai confini= 5,00ml.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale da presentare al Catasto Terreni per inserimento in mappa e poi al Catasto Fabbricati per redazione dell'elaborato planimetrico generale per rappresentare le palazzine grezze

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo topografico dei fabbricati al grezzo e poi inoltre tipo mappale per inserimento nella mappa catastale dei due fabbricati: €2.300,00
- produrre l'elaborato planimetrico dei due fabbricati al grezzo e dello scoperto di proprietà al Catasto Fabbricati: €1.050,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN AUDITORE VIA GIORDANO BRUNO SN, FRAZIONE LOCALITÀ CÀ ANGELINO,



QUARTIERE LOTTIZZAZIONE "MOLINO PAOLUCCIO"
**PALAZZINE RESIDENZIALI IN CORSO DI
 COSTRUZIONE**

DI CUI AL PUNTO A

Palazzine residenziali in corso di costruzione a AUDITORE Via Giordano Bruno sn, frazione Località Cà Angelino, quartiere Lottizzazione "Molino Paoluccio", della superficie commerciale di **1.750,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sui terreni oggetto di questa esecuzione sono stati realizzati due fabbricati residenziali che si trovano in corso di costruzione. Sono ubicati in località Angelino che è una zona collinare abitata, poco distante dalla costa romagnola e pesarese ed è nelle immediate vicinanze di Tavoletto, Auditore, Montecalvo in Foglia e Riccione. Prima di iniziare a costruire le opere è stato presentato al Comune di Auditore il progetto relativo alla lottizzazione residenziale dell' area denominata "C1 - Molino Paoluccio" che è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale di Auditore in data 26/01/2006 al n.5 poi è stata stipulata la convenzione di lottizzazione con il Comune di Auditore, dal Notaio Giuseppe Mancini in data 22/07/2008 e registrata a Urbino il 28/7/2008 al n. 2923. In particolare, in tale convenzione venivano dettate le condizioni generali e gli oneri da eseguire posti a carico del lottizzante, entro il termine di 9 anni dalla stipula della convenzione, le opere di urbanizzazione primaria, quali: le strade residenziali ,i parcheggi, le fogne, le reti idrica, elettrica, telefonica e gas, la pubblica illuminazione, gli spazi a verde attrezzato e il collegamento funzionale delle opere di urbanizzazione primarie in progetto a quelle esistenti. Nel mio sopralluogo del 18/02/2022 ho verificato che queste opere non sono state terminate e in parte nemmeno eseguite; in particolare devono essere completate le opere di fognatura, la rete idrica, elettrica per quanto riguarda le altre opere non sono state realizzate.

I lavori di costruzione, relativi sia alla lottizzazione che ai fabbricati, hanno avuto inizio in data 26/08/2008 con pratica edilizia D.I.A.(denuncia inizio attività) presentata in data 26/07/2008 con protocollo n.2365 e n.36/08, successivamente sono state presentate due varianti e l'ultima risale al 2011.

I fabbricati sono due, uno è posizionato lungo la strada, Via Giordano Bruno, che collega Cà Angelino a Tavoletto, e in questo si sviluppano cinque unità immobiliari, sul retro di questo immobile ad una distanza superiore di 10 ml è stato costruito il secondo immobile con sei unità. Le quote di piano dei due fabbricati sono diverse infatti la quota del piano terra, del primo fabbricato, è a circa la stessa quota della strada di Via Giordano Bruno, mentre quella del piano terra del secondo fabbricato è la stessa quota del piano interrato del primo fabbricato.

Entrambi gli stabili si trovano allo stesso grado di costruzione. Si sviluppano su tre piani, due fuori terra ed uno interrato. La struttura portante è stata eseguita con pilastri, cordoli e scale interne di collegamento in calcestruzzo armato, le pareti controterra dei garage sono formate da setti murari in cemento armato, le tamponature dei piani terra e primo sono costituite da laterizi in mattoni forati, le pareti esterne dei due piani fuori terra sono state rifinite con il termo cappotto e tinteggiatura, la copertura è ultimata con coppi, lungo i cornicioni sono state montate le grondaie ma non i pluviali; visto che non sono presenti i pluviali le acque meteoriche, nel tempo, andranno a inumidire il cappotto esterno che perderà le sue caratteristiche di isolamento termico e trasmetterà umidità alle zone interne inoltre se le acque piovane non sono allontanate dalla struttura con apposita rete di canalizzazione andranno a pregiudicare la struttura portante del fabbricato. Le unità immobiliari sono completamente al grezzo, mancano di impianti e di tutte le rifiniture interne ed esternamente sono prive di porte d'ingresso, infissi e schermature. Le unità immobiliare sono di tipo a schiera, si sviluppano da cielo a terra, tutte delle stesse dimensioni, come da progetto architettonico depositato in Comune, al piano terra è prevista la zona giorno, al piano primo la zona notte e i due piani sono collegati con una scala interna, al piano interrato è previsto il garage e ci si accede solo esternamente dalla scala autonoma per ciascun alloggio (ancora non realizzata) e dallo scivolo condominiale ancora grezzo. Solo in una unità sono stati realizzati i divisori interni sia al piano terra che al primo mentre in cinque unità ci sono i tramezzi solo nella zona notte. I fabbricati sono tutti accessibili perchè il cantiere non è stato messo in sicurezza e chiunque può accedere inoltre anche alcuni



terrazzi dei piani primi, non sono protetti quindi tutto molto pericoloso. Sono stati realizzati i muretti di confine ma mancano le ringhiere e icancelli; a confine con la strada "Cà Guerra" sono stati realizzati dei muri di contenimento del terreno con grigliati inerbiti; all'interno della proprietà è stata costruita una grande vasca in calcestruzzo armato dov' era stata prevista la piscina della lottizzazione.

Lo stato generale della lottizzazione è di abbandono e di degrado, sono cresciute vegetazioni e piante spontanee un pò ovunque ed edere anche su parte delle pareti del fabbricato.

La sottoscritta ritiene che non sia possibile la vendita dei beni in lotti separati perchè la lottizzazione non è stata ultimata e quindi richiede prima di tutto il completamento delle opere di urbanizzazione primaria di tutto il contesto, la manutenzione ordinaria e straordinaria di parte delle opere eseguite (come muri di confine, muri di sostegno dei terreni e muratura esterna dei fabbricati) per tutto ciò sarà necessaria una progettazione e direzione lavori unica che porti alla conclusione dell' iter progettuale iniziato nel 2008; solo dopo si potrà procedere con le rifiniture delle singole unità; quindi procederò alla formazione di un unico lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 290 (catasto terreni), sezione urbana Auditore, qualita/classe CANNETO 2, superficie 83, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,11 €, indirizzo catastale: Comune di Sassocorvaro Auditore - Sez. Auditore, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 46 in forza di frazionamento del 07/03/2008 n. PS 0042582
Coerenze: Confina a Nord con il terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 47 di proprietà del Comune di Auditore; ad est e a sud con terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 293 , di proprietà della _____ , terreno compreso in questa esecuzione immobiliare; ad ovest con il terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 299, di proprietà della ditta eseguita, terreno compreso in questa procedura.
- foglio 9 particella 293 (catasto terreni), sezione urbana Auditore, qualita/classe Seminativo 3, superficie 2589, reddito agrario 9,36 €, reddito dominicale 8,69 €, indirizzo catastale: Comune di Sassocorvaro - Auditore, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da deriva dalla particella 258 in forza di frazionamento del 7 marzo 2008 n. PS0042582; a sua volta la particella 258 deriva dalla particella 227 in forza di frazionamento del 20/01/1996 n. 130.1/1996.
Coerenze: Confina a nord parte con terreno distinto al Catasto Terreni foglio 9 mappale 292 di proprietà Comune di Auditore e parte con il mappale 290 foglio 9 di proprietà della ditta eseguita e bene compreso in questa procedura; ad est confina parte con scoperto di proprietà del _____ distinto al Catasto Fabbricati foglio 9 mappale 232 e parte con il terreno censito al catasto terreni al foglio 9 mappale 228 di proprietà dei Sigg. _____ ; a sud con il terreno distinto al foglio 9 mappale 295 di proprietà _____ a ovest con i mappali 296-301-290 foglio 9 di proprietà della ditta eseguita , il terreno fa parte della procedura in oggetto.
- foglio 9 particella 296 (catasto terreni), sezione urbana Auditore, qualita/classe Seminativo 3, superficie 80, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: Comune di Sassocorvaro-Auditore sez. Auditore, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da deriva dalla particella 258 in forza di frazionamento del 7 marzo 2008 n. PS0042582; a sua volta la particella 258 deriva dalla particella 227 in forza di frazionamento del 20/01/1996 n. 130.1/1996.
Coerenze: Confina a nord e ad est con il terreno censito al foglio 9 mappale 293 di proprietà della ditta eseguita e il bene fa parte della procedura in oggetto; a sud con il terreno censito al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 295 di proprietà di _____ ad ovest con il terreno distinto al foglio 9 mappale 301 bene oggetto di questa esecuzione e di proprietà _____ che gli eseguiti di questo procedimento.
- foglio 9 particella 299 (catasto terreni), sezione urbana Auditore, qualita/classe Canneto 2, superficie 100, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,13 €, indirizzo catastale: Comune di



Sassocorvaro - Auditore sez. Auditore, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da la particella 299 deriva dalla particella 291 in forza di frazionamento del 29/05/2009 n. PS0098909 ; la particella 291 deriva dalla particella 46 in forza di frazionamento del 07/03/2008 n. PS 0042582

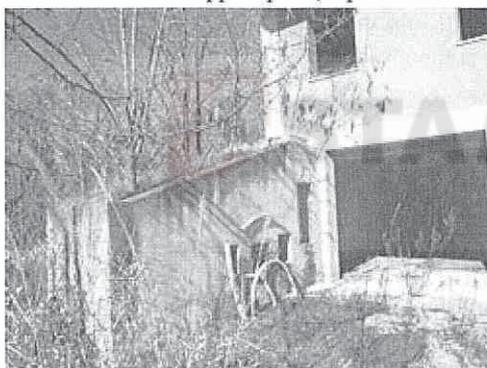
Coerenze: Confina a nord con il terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 9 mappale 47 di proprietà Comune di Auditore, ad est con il terreno censito al foglio 9 mappale 290 di proprietà della _____ e compreso nel pignoramento in oggetto; a sud con il terreno sempre oggetto di questa procedura intestato alla ditta eseguita e censito al foglio 9 mappale 301; ad ovest con il terreno di proprietà del Comune di Auditore distinto al Catasto terreni al foglio 9 mappale 300.

- foglio 9 particella 301 (catasto terreni), sezione urbana Auditore, qualita/classe Seminativo 3, superficie 260, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 0,87 €, indirizzo catastale: Comune Sassocorvaro-Auditore sezione Auditore, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da deriva dalla particella 294 in forza di frazionamento del 29/05/2009 n. PS0098909; la particella 294 deriva dalla 258 in forza di frazionamento del 07/03/2008 n. PS0042582.

Coerenze: Confina a nord con il terreno censito al catasto Terreni foglio 9 mappale 299 di proprietà della _____ oggetto di questa procedura; ad est con i terreni oggetto di questa procedura distinti a l Catasto terreni al foglio 9 mappali 293-296, di proprietà della ditta eseguita; a sud con il terreno censito al catasto terreni al foglio 9 mappale 295 di proprietà di _____

_____ d ovest con i terreni distinti al Catasto Terreni al foglio 9 mappali 45-302 di proprietà del comune di Auditore (PU).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Veduta ingresso garage



Veduta palazzina



Interno garage

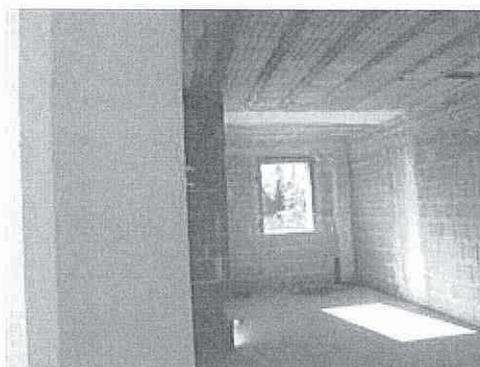


Veduta Palazzina dalla strada "Cà Guerra"





Vista altra palazzina strada "Cà Guerra"



Interno Unità

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono San Leo, San Marino, Urbino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non presenti.



vista panoramica dall'alto



vista panoramica dalla strada sottostante la lottizzazione

SERVIZI

municipio

al di sopra - fino a medio

ospedale

al di sopra - fino a medio

negozi al dettaglio

al di sopra - fino a medio

asilo nido

al di sopra - fino a medio

scuola elementare

al di sopra - fino a medio

scuola per l'infanzia

al di sopra - fino a medio

COLLEGAMENTI

autobus distante 1km

al di sopra - fino a medio

aeroporto distante 45km

al di sopra - fino a medio

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra - fino a medio



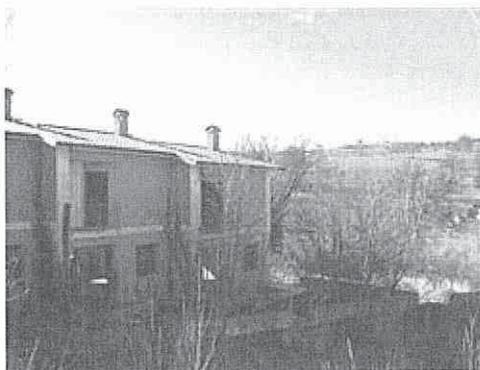
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità immobiliari sono allo stato grezzo quindi prive di impianti, non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica.



vista del primo immobile a ridosso della strada pubblica



vista dell' immobile posto dietro al primo



retro della prima palazzina



particolare interno della zona giorno



vista dei due edifici



vasca per piscina allo stato grezzo



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
n.1 fabbricato in corso di costruzione (n.5unità immobiliari)	655,77	x	100 %	=	655,77
terreno	3.112,00	x	10 %	=	311,20
n.2 fabbricato in corso di costruzione (n.6 unità immobiliari)	783,48	x	100 %	=	783,48
Totale:	4.551,25				1.750,45



Planimetria standard piano interrato

Planimetria standard del piano terra e piano primo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per le motivazioni espresse al punto 1 della perizia, ai fini della stima, si procede alla valutazione dei beni come unico lotto di vendita. Il metodo di stima maggiormente affidabile laddove sia possibile ottenere utili dati di confronto (comparabili) è il Market Comparison Approach (MCA).



L'applicazione di tale metodo richiede almeno un numero minimo di tre comparabili certi. La distribuzione articolata dei beni oggetto di perizia all'interno del complesso immobiliare, il fatto che la tipologia edilizia realizzata non è di utilizzo comune nella zona in questione e l'esiguo mercato immobiliare locale, rendono difficile o praticamente impossibile la ricerca dei comparabili (compravendite di immobili simili a quello di valutazione riferiti più o meno alla stessa zona). Per le ragioni sopra esposte, visto che gli immobili sono tutti in corso di costruzione, il valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano viene determinato attraverso il "valore di trasformazione"; aspetto economico che viene utilizzato per conoscere il valore potenziale di un bene, cioè il valore che quel bene assume dopo essere stato lavorato (completato). Questo valore potrà essere ricavato per differenza tra il valore del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Beni trasformati

Ai fini di questa stima, la determinazione della consistenza dei beni trasformati viene calcolata prendendo in considerazione quanto indicato negli elaborati di progetto relativi all'ultimo Permesso di Costruire depositato in Comune di Auditore n.15/11 del 02/12/2011 e alle misure da me rilevate nel mio sopralluogo del 18/02/2022 che risultano conformi a quelle di progetto. La superficie edificata commerciale che scaturisce dal progetto e dal mio rilievo è stimata pari a circa **1.439,25 mq**. A seguito di precise indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari di zona, dopo aver esaminato con attenzione gli attuali prezzi di contrattazione di immobili simili nelle vicinanze e analizzando il borsino immobiliare OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate riferito al secondo semestre 2021 per il Comune di Sassocorvaro - Auditore, si può affermare che:

- il borsino immobiliare OMI per il secondo semestre 2021, in zona suburbana da Auditore a Sassocorvaro, per abitazioni civili in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di € 791,00/mq ad un massimo di € 1.142,00/mq di superficie commerciale;
- il borsino immobiliare OMI per il secondo semestre 2021, in zona extraurbana agricola collinare scarsamente insediata, per abitazioni civili in stato di conservazione normale attribuisce un valore di mercato da un minimo di € 750,00/mq ad un massimo di € 1.097,00/mq di superficie commerciale;
- i prezzi di contrattazione in questo momento sono molto instabili e possono subire repentine variazioni nell'arco di poco tempo.

Considerata la tipologia edilizia in questione si ritiene equo e congruo utilizzare ai fini della stima dei beni trasformati, il valore di **€ 950,00/mq** di superficie commerciale.

Costi di trasformazione

Premesso che:

- le opere di urbanizzazione della lottizzazione non sono state ultimate;
- nei fabbricati è necessario completare le opere esterne ed eseguire i lavori all'interno delle singole unità per renderle abitabili;
- per il completamento dei lavori occorrerà presentare la richiesta di un nuovo titolo edilizio al Comune di Sassocorvaro-Auditore;
- le palazzine non hanno il certificato di collaudo statico strutturale quindi si dovrà provvedere anche a questo prima di ultimare i lavori ;
- è necessaria una progettazione e una direzione lavori ancora di tipo unitario che porti alla conclusione dell'iter progettuale iniziato nel 2008 con l'ottenimento delle agibilità di tutte le unità immobiliari;

si stima l'incidenza media dei costi di costruzione (relativi al completamento delle unità immobiliari e dell'intera lottizzazione), comprensivi di spese generali, utili d'impresa, contributi di costruzione e spese progettuali, in **€ 580,00/mq** di superficie commerciale.

Valore di trasformazione

La differenza tra il valore del bene trasformato e il costo di trasformazione è così calcolata: $(950,00 \text{ €/mq} - 580,00 \text{ €/mq}) \times 1.439,25 \text{ mq} = \text{€ } 532.522,50$

Valore di mercato dei fabbricati oggetto di perizia

Il Valore di trasformazione è pari a **€ 532.522,50**

Considerato che la superficie commerciale attuale dei beni è di circa 1.439,25 mq, si ottiene un valore



unitario di stima per i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano pari a circa € 370,00 /mq di superficie commerciale (€ 532.522,50/1.439,25 mq=€/mq370,00).

Notare Bene

Per il calcolo della consistenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni è stato applicato il D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138 anche se si specifica che per le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali non è stata applicata la limitazione prevista dal Decreto (sono state valutate per l'intera superficie).

Valore dei terreni

Premesso che:

- i terreni edificabili quindi con destinazione urbanistica residenziale sono quelli distinti al Catasto Terreni con i mappali 290-293, foglio 9, con superficie totale di mq.2.672 ;

- i terreni con destinazione urbanistica agricola, sono quelli censiti al Catasto Terreni al Foglio 9 mappali 296-299-301 di superficie totale di mq.440.

Sul terreno edificabile insistono i due fabbricati in corso di costruzione, la costruzione della piscina ed anche in parte dei terreni con destinazione agricola sono stati realizzate le opere relative ai muri di confine e di contenimento del terreno e parte delle opere di urbanizzazione della piccola lottizzazione in oggetto.

Considerato che il terreno con destinazione agricola è di superficie esigua rispetto alla totalità della zona in oggetto e ci sono state realizzate delle opere di completamento della lottizzazione, intendo valutarla con il resto della superficie edificabile per un totale di (mq.2.672+mq.440)=mq.3.112,00; il valore da attribuire viene valutato in percentuale pari al 10% del valore di € 370,00 pertanto un valore di: $(10\% \times € 370,00 \times \text{mq} 3.112,00) = \text{€ } 115.440,00$.

Il valore totale stimato è di (€ 532.522,50+ €115.440,00)= € 647.666,50



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.750,45 x 370,00 = **647.666,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € . 647.666,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . 647.666,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sassocorvaro-Auditore, agenzie: Sassocorvaro - Rimini, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici della zona e paesi limitrofi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;



- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Palazzine residenziali in corso di costruzione	1.750,45	0,00	647.666,50	647.666,50
				647.666,50 €	647.666,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 644.316,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 32.215,83**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 100,68**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 612.000,00**

data 02/03/2022

il tecnico incaricato
MONICA PROFILI

