



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GUBER BANCA S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Vera Colella

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

federico mazzoli

CF:MZZFRC82S16D749T

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Manzù, 24

telefono: 0721714564

email: arch.federicomazzoli@gmail.com

PEC: federico.mazzoli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEGRIMANO loc. Ornaccia s.n.c., della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è accessibile dalla corte esterna comune a tutti i subalterni catastali definita con il subalterno 20 dalla quale si accede allo scoperto identificato come subalterno 15. Tale scoperto circonda su due lati l'appartamento identificato con il subalterno 12 e ne costituisce uno scoperto pertinenziale. L'unità immobiliare, posta al piano rialzato, risulta accessibile mediante una scalinata esterna e internamente si compone di un locale soggiorno-cucina, uno studio attualmente adibito a camera da letto, un disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio e un bagno sprovvisto di finestra. Internamente l'unità immobiliare è rifinita con pavimentazione in gres, in parte di formato quadrato e in parte effetto parquet, rivestimenti in parte in gres di formato quadrato e in parte con effetto a mosaico, porte in legno tamburato color bianco e maniglie color alluminio, infissi esterni in alluminio verniciati color bianco muniti di vetri con vetrocamera; per quanto attiene al sistema di oscuramento esterno, questo non è presente, ad eccezione della finestra posta sul fronte dell'immobile. Le partizioni verticali esterne sono costituite da murature intonacate ed una porta-finestra è priva di balaustra di protezione, mentre i solai sono il latero-cemento. Il sistema di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia posta all'esterno dell'unità immobiliare e la distribuzione del calore è affidata a termosifoni in acciaio situati nelle singole stanze. Le opere previste nell'ultima pratica edilizia presentata, la Segnalazione Certificata di Inizio Lavori prot. n. 4411 13-11-2014, non menzionano posti auto, né esterni, né interni e la precedente pratica edilizia, che interessava l'intero stabile per la quale non è seguita comunicazione di fine lavori, ormai decaduta nell'efficacia, il Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687, prevedeva il piano interrato da adibire ad autorimessa con posti auto, ma, dallo stato autorizzato non si riscontra tale accessorio di pertinenza.

Il subalterno 19 è un bene comune non censibile a tutti i subalterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2,70 - 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 69 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 216,14 Euro, indirizzo catastale: Località Ornaccia n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2016 Pratica n. PS0046862 in atti dal 27/05/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12875.1/2016)
Coerenze: Confini mappale: mappale 116, mappale 331, mappale 303.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2008.

A.1 altro terreno, composto da scoperto esclusivo.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 69 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 217 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 Pratica n. PS0043841 in atti dal 14/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.



5967.1/2011)

Coerenze: Subalterni 20, 16 e 12.

Area urbana di mq 217 bene comune censibile al sub. 12 (assegnazione parziale, vedasi atto reg. particolare 2644 del 01/07/09).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,85 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.480,00
Data della valutazione:	27/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/11/2021 00:00:00 stabilita attraverso Contratto di comodato n. 376 serie 3 del 03/02/22.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta essere occupata in virtù di un contratto di comodato di immobile, come riscontrato dall'accesso agli atti eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/04/2011 a firma di Notaio Dott. Marco Palladini ai nn. 20.479/9.814 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 170.000.

Registro Particolare 535; Registro Generale 2460; Repertorio 20479/9814 del 20/04/2011.



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/02/2022 a Urbino ai nn. 748/569, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Registro Particolare 569; Registro generale 748; Repertorio 54 del 27/01/2022.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Sull'area insiste il vincolo idrogeologico, in parte il vincolo PAI, il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004, in parte il vincolo di tutela integrale di P.P.A.R. derivante da ambiti di tutela dei centri storici, in parte il vincolo di tutela diffusa di P.P.A.R. derivante da aree C di qualità diffuse. sono fatte salve le prescrizioni del vigente P.P.A.R., dei vincoli speciali e dei vincoli P.A.I..

Risultano non versati per l'intero compendio immobiliare tributi relativi all'IMU per gli anni 2018 (212,28 euro), 2019 (192,28 euro), 2020 (195,44 euro), 2021 (195,44 euro), 2022 (195,44 euro), ma, da quanto comunicato dal preposto Ufficio, "è impossibile distinguere per quale immobile il contribuente stia/non stia pagando", pertanto le somme non sono state scomposte per ogni singolo immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di permuta (dal 08/06/2009), trascritto il 01/07/2009 a Urbino ai nn. 4602/2643.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 69/14, 69/15 e 69/18 del Foglio 17 del Catasto Fabbricati i quali acquirenti acquistavano in ragione della quota indivisa di 1/4 ciascuno e pertanto ne diventavano pieni ed esclusivi proprietari in ragione della quota indivisa di 1/2 ciascuno. .

Atto di permuta in data 08/06/2009; Repertorio n. 15887/6522 Notaio Dott. Marco Paladini di Urbino; trascritto ad Urbino il 01/07/2009 ai nn. 4602/2643.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di permuta (dal 08/06/2009), trascritto il 01/07/2009 a Urbino ai nn. 4602/2643.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 69/14, 69/15 e 69/18 del Foglio 17 del Catasto Fabbricati i quali acquirenti acquistavano in ragione della quota indivisa di 1/4 ciascuno e pertanto ne diventavano pieni ed esclusivi proprietari in ragione della quota indivisa di 1/2 ciascuno. .

Atto di permuta in data 08/06/2009; Repertorio n. 15887/6522 Notaio Dott. Marco Paladini di Urbino; trascritto ad Urbino il 01/07/2009 ai nn. 4602/2643.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 24/01/2004), con atto stipulato il 10/07/1984 a firma di Notaio Dott. Walter Albertini ai nn. 2903 di repertorio, trascritto il 10/08/1984 a Urbino ai nn. 3570/2694.



Coniugi in comunione legale dei beni. Atto di compravendita del 10/07/1984 n. 2903 stipulato da Notaio Dott. Walter Albertini della Repubblica di San Marino, depositato in Italia con atto del Notaio Dott.ssa Rosa Menale di Rimini, in data 31/07/1984 Rep. n. 49212/5441. Trascritto ad Urbino il 10/08/1984 ai numeri 3570/2694.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (fino al 24/01/2004), con atto stipulato il 10/07/1984 a firma di Notaio Dott. Walter Albertini ai nn. 2903 di repertorio, trascritto il 10/08/1984 a Urbino ai nn. 3570/2694.

Atto di compravendita del 10/07/1984 n. 2903 stipulato da Notaio Dott. Walter Albertini della Repubblica di San Marino, depositato in Italia con atto del Notaio Dott.ssa Rosa Menale di Rimini, in data 31/07/1984 Rep. n. 49212/5441. Trascritto ad Urbino il 10/08/1984 ai numeri 3570/2694.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (fino al 24/01/2004), con atto stipulato il 10/07/1984 a firma di Notaio Dott. Walter Albertini ai nn. 2903 di repertorio, trascritto il 10/08/1984 a Urbino ai nn. 3570/2694.

Atto di compravendita del 10/07/1984 n. 2903 stipulato da Notaio Dott. Walter Albertini della Repubblica di San Marino, depositato in Italia con atto del Notaio Dott.ssa Rosa Menale di Rimini, in data 31/07/1984 Rep. n. 49212/5441. Trascritto ad Urbino il 10/08/1984 ai numeri 3570/2694.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento, trascritto il 18/02/2004 a Urbino ai nn. 1155/618.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 69/2 e 69/3 del Foglio 17..

Decreto di trasferimento in data 24/01/2004 Repertorio n. 64 Tribunale di Urbino. Trascritto in data 18/02/2004 ad Urbino ai nn. 1155/618.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento, trascritto il 18/02/2004 a Urbino ai nn. 1155/618.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 69/2 e 69/3 del Foglio 17..

Decreto di trasferimento in data 24/01/2004 Repertorio n. 64 Tribunale di Urbino. Trascritto in data 18/02/2004 ad Urbino ai nn. 1155/618.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2004), trascritto il 05/07/2004 a Urbino ai nn. 5346/3009.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 69/7 del Foglio 17 del catasto fabbricati (non oggetto della presente relazione), unitamente alla quota proporzionale della proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio, pari ad 1/4..

Atto di compravendita in data 30/06/2004 _Repertorio n. 208102/19186 dal Notaio Dott. Domenico Guastamacchia di Forlì; trascritto ad Urbino il 05/07/2004 ai nn. 5346/3009.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/07/2004), trascritto il 14/07/2004 a Urbino ai nn. 5724/3265.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 69/8 del Foglio 17 del catasto fabbricati (non oggetto della presente relazione), unitamente alla quota proporzionale della proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio, pari ad 1/4..

Atto di compravendita in data 08/07/2004 _Repertorio n. 208529/19223 dal Notaio Dott. Domenico Guastamacchia di Forlì; trascritto ad Urbino il 14/07/2004 ai nn. 5724/3265.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/06/2008), trascritto il 09/07/2008 a Urbino ai nn. 4875/2972.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 69/1 del Foglio 17 del catasto fabbricati (non oggetto della presente relazione), unitamente alla quota proporzionale della proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio, pari ad 1/4..

Decreto di trasferimento in data 11/06/2008 _Repertorio n. 1026 Tribunale di Urbino; trascritto ad Urbino il 09/07/2008 ai nn. 4875/2972.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/06/2008), trascritto il 09/07/2008 a Urbino ai nn. 4875/2972.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 69/1 del Foglio 17 del catasto fabbricati (non oggetto della presente relazione), unitamente alla quota proporzionale della proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio, pari ad 1/4..



Decreto di trasferimento in data 11/06/2008 _Repertorio n. 1026 Tribunale di Urbino; trascritto ad Urbino il 09/07/2008 ai nn. 4875/2972.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. 18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato da adibire ad abitazione - bar - ristorante e negozio in loc. Ornaccia del Comune di Montegrimano, rilasciata il 08/06/1984 con il n. 18/84 di protocollo

Autorizzazione di variante in corso d'opera **N. 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante consistente in: chiusura di un portico con veranda in alluminio e vetri termici - copertura con solaio inclinato vano posto sul retro del fabbricato fra il fabbricato principale e muro di sostegno esistente., presentata il 04/01/1986 con il n. 30 di protocollo, rilasciata il 18/06/1986 con il n. 2/86 di protocollo.

Variante alla Concessione n. 18/84 del 08/06/1984. Non è stata riscontrata la documentazione attestante la fine lavori.

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in Sanatoria **N. 3156**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Esecuzione di opere interne di demolizione e realizzazione di alcuni divisori interni al piano terra del fabbricato (opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 - comma 1), presentata il 14/06/2008 con il n. 3156 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 10/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso porzione fabbricato ubicata al piano terra., presentata il 12/07/2008 con il n. 3687 di protocollo, rilasciata il 11/08/2008 con il n. 10/08 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Non è stata riscontrata la documentazione attestante la fine lavori.

Segnalazione certificata di Inizio Attività **N. 4411**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento con modifiche interne e alle luci dell'unità immobiliare n. 1 posta al piano terra., presentata il 13/11/2014 con il n. 4411 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al NCEU F. 17, M 69, S. 12..

Limitatamente all'Unità Immobiliare di cui al NCEU F. 17, M 69, S. 12 è stata riscontrata la comunicazione di fine lavori e il Certificato di Collaudo Finale avvenuta in data 16/06/2015.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E ad uso agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: 3.6.6. Standards urbanistici Zone "E" Le nuove costruzioni ovvero le ristrutturazioni di edifici esistenti, a carattere agricolo, determinano i seguenti standards urbanistici: - Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1m2/10m3 di costruzione (L.122/1989) per i soli fabbricati destinati ad abitazione, agriturismo ed attività con la presenza, anche temporanea, di persone che determinino carico urbanistico.. Sull'area insiste il vincolo idrogeologico, in parte il vincolo PAI, il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004, in parte il vincolo di tutela integrale di P.P.A.R. derivante da ambiti di tutela dei centri storici, in parte il vincolo di tutela diffusa di P.P.A.R. derivante da aree C di qualità diffuse. sono fatte salve le prescrizioni del vigente P.P.A.R., dei vincoli speciali e dei vincoli P.A.I..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto, rispetto a quanto autorizzato con Permesso di Costruire n. 10/08 del 11/08/2008 e SCIA prot. n. 4411 del 13/11/2014, presenta discrepanze planimetriche sia interne che esterne e modeste differenze delle finestre. Le opere, terminate con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 4411 del 13/11/2014 risultano essere terminate in data 16/06/2015 come riscontrabile dal certificato di Collaudo Finale redatto dal Tecnico Incaricato ma, da una verifica presso gli archivi del Comune di Monte Grimano Terme, non risulta essere stata presentata la documentazione relativa all'attestazione dell'Abitabilità dell'unità immobiliare, pertanto la stessa risulta esserne priva. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in Sanatoria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto, rispetto alla planimetria catastale di cui alla Dichiarazione protocollo n. PS0044833 del 27/05/2015, essendo eseguita a seguito delle opere i cui alla SCIA prot. n. 4411 del 13/11/2014, presenta discrepanze planimetriche sia interne che esterne e modeste differenze delle finestre. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN MONTEGRIMANO LOC. ORNACCIA S.N.C.

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGRIMANO loc. Ornaccia s.n.c., della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è accessibile dalla corte esterna comune a tutti i subalterni catastali definita con il subalterno 20 dalla quale si accede allo scoperto identificato come subalterno 15. Tale scoperto circonda su due lati l'appartamento identificato con il subalterno 12 e ne costituisce uno scoperto pertinenziale. L'unità immobiliare, posta al piano rialzato, risulta accessibile mediante una scalinata esterna e internamente si compone di un locale soggiorno-cucina, uno studio attualmente adibito a camera da letto, un disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio e un bagno sprovvisto di finestra. Internamente l'unità immobiliare è rifinita con pavimentazione in gres, in parte di formato quadrato e in parte effetto parquet, rivestimenti in parte in gres di formato quadrato e in parte con effetto a mosaico, porte in legno tamburato color bianco e maniglie color alluminio, infissi esterni in alluminio verniciati color bianco muniti di vetri con vetrocamera; per quanto attiene al sistema di oscuramento esterno, questo non è presente, ad eccezione della finestra posta sul fronte dell'immobile. Le partizioni verticali esterne sono costituite da murature intonacate ed una porta-finestra è priva di balaustra di protezione, mentre i solai sono il latero-cemento. Il sistema di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia posta all'esterno dell'unità immobiliare e la distribuzione del calore è affidata a termosifoni in acciaio situati nelle singole stanze. Le opere previste nell'ultima pratica edilizia presentata, la Segnalazione Certificata di Inizio Lavori prot. n. 4411 13-11-2014, non menzionano posti auto, né esterni, né interni e la precedente pratica edilizia, che interessava l'intero stabile per la quale non è seguita comunicazione di fine lavori, ormai decaduta nell'efficacia, il Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687, prevedeva il piano interrato da adibire ad autorimessa con posti auto, ma, dallo stato autorizzato non si riscontra tale accessorio di pertinenza.

Il subalterno 19 è un bene comune non censibile a tutti i subalterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2,70 - 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 69 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 216,14 Euro, indirizzo catastale: Località Ornaccia n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2016 Pratica n. PS0046862 in atti dal 27/05/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12875.1/2016)
Coerenze: Confini mappale: mappale 116, mappale 331, mappale 303.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2008.





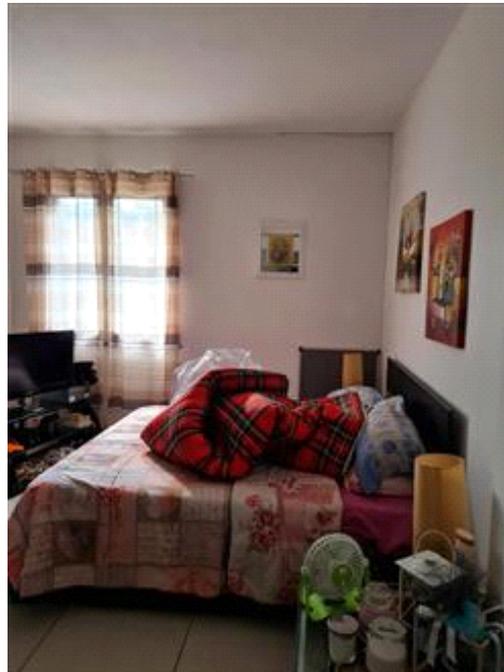
Scoperto esclusivo



Soggiorno-cucina



Studio - camera da letto



Camera da letto





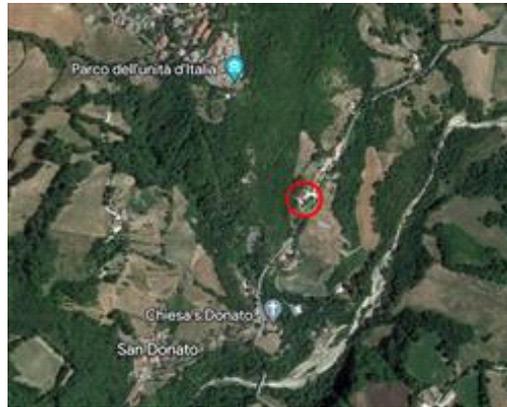
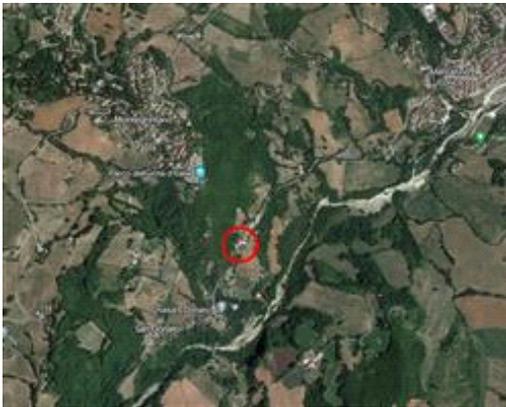
Bagno



Soggiorno-cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Città di San Marino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si trova all'interno di un organismo edilizio costituito da due piani fuori terra adibiti a unità residenziali e da un piano interrato da adibire ad autorimessa. L'immobile identificato catastalmente con il subalterno 12 presenta due lati interni confinanti con altre unità immobiliari e due lati liberi posti a sud-est e sud ovest. Esternamente è presente uno scoperto identificato con il subalterno 15 che si estende su entrambi i lati liberi dell'unità immobiliare. L'unità immobiliare non è dotata di posti auto dedicati e identificati urbanisticamente. Per quanto concerne la dotazione impiantistica l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, ma non sono stati presentati i certificati di conformità degli impianti stessi al competente Ufficio comunale in quanto non è stata prodotta la documentazione necessaria al fine dell'attestazione dell'abitabilità.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro. La recinzione è affidata a un sistema realizzato con pali in ferro, tavole in legno e rivestimento in incannucciato. al di sotto della media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato, verniciate bianche con maniglie color alluminio. al di sopra della media 

pareti esterne: costruite in intonaco, il rivestimento è realizzato in intonaco nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindato nella media 

protezioni infissi esterni: realizzate in alluminio. presente solo una persiana in alluminio color verde mediocre 

Degli Impianti:

elettrico: conformità: sprovvisto di certificati di conformità al di sotto della media 

fognatura: conformità: sprovvisto di certificati di collaudo al di sotto della media 

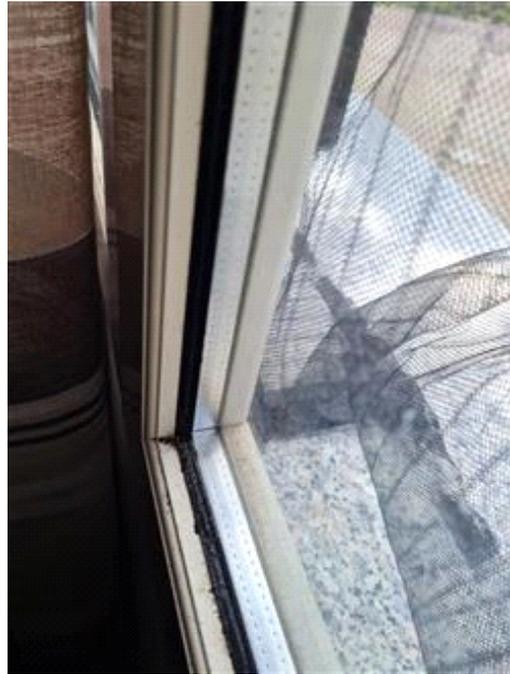
gas: conformità: sprovvisto di certificati di conformità al di sotto della media 

termico: autonomo con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in termosifoni in acciaio conformità: sprovvisto di certificati di conformità al di sotto della media 





Caldaia



Infisso esterno



Porta interna



Termosifone

CLASSE ENERGETICA:



[290,47 KWh/m²/anno]

Certificazione

APE

N.

0050313|14/01/2020|R_MARCHE|GRM|CRB|A|440.110.30 registrata in
data 14/01/2020



CONSISTENZA:

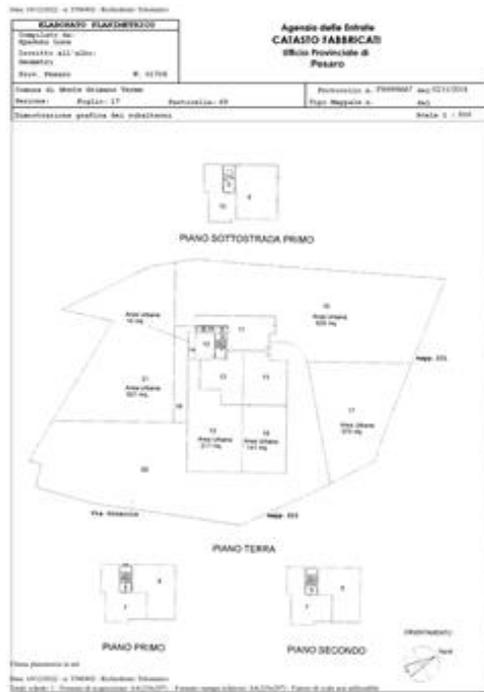
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità immobiliare	86,00	x	100 %	=	86,00
Totale:	86,00				86,00



Planimetria catastale



Elaborato planimetrico

ACCESSORI:

altro terreno, composto da scoperto esclusivo.

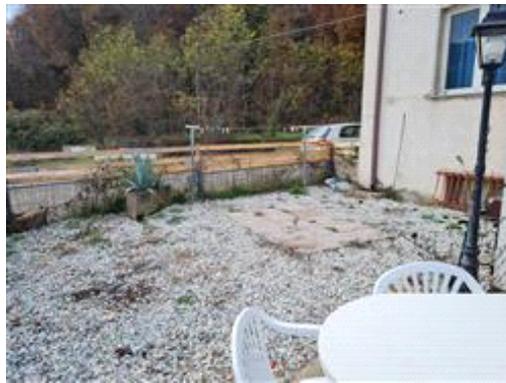


Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 69 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 217 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 Pratica n. PS0043841 in atti dal 14/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 5967.1/2011)
Coerenze: Subalterni 20, 16 e 12.

Area urbana di mq 217 bene comune censibile al sub. 12 (assegnazione parziale, vedasi atto reg. particolare 2644 del 01/07/09).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Scoperto	217,00	x	5 %	=	10,85
Totale:	217,00				10,85



scoperto antistante

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: Valore massimo 910 euro/mq - Valore minimo 640 euro/mq - Valore medio 775 euro/mq

Indirizzo: Extraurbana/AGRICOLA-MONTANA SCARSAMENTE INSEDIATA

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.500,00 pari a 775,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023



Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101814587/>

Descrizione: ingresso indipendente al piano primo così composto: cucina abitabile, salotto con camino, corridoio, camera matrimoniale, cameretta, bagno con doccia. 2 balconi, doppi vetri, giardino e scoperto esclusivo (arredato).

Indirizzo: MONTE GRIMANO TERME Località San Donato

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 736,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101112403/#mappa>

Descrizione: Appartamento NUOVO al PT con giardino, l'appartamento è completamente nuovo mai abitato composto da 2 camere, un ripostiglio un soggiorno con angolo cottura, un bagno grande, un giardino che si affaccia sulla zona giorno di ca. 200 mq. Garage grande.

Indirizzo: Strada Provinciale 117 86, Montelicciano Poggio, Monte Grimano Terme

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.280,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: borsinoimmobiliare.it

Indirizzo: Zone periferiche: Agricola Montana Scarsamente Insediata

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.700,00 pari a 857,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Urcoma S.r.l. (18/04/2023)

Domanda: bassa

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale:	86,00	x	800,00	=	68.800,00
Valore superficie accessori:	10,85	x	800,00	=	8.680,00
					77.480,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 77.480,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 77.480,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà.

La valutazione ha tenuto conto della posizione dell'immobile, degli impianti realizzati di recente ma per i quali non sono stati depositati i certificati di conformità, quello di riscaldamento ed idrico-sanitario sono affidati ad una caldaia, e del loro grado di funzionalità, delle finiture e della loro conservazione e in funzione di ciò si è determinato il valore unitario, il quale, è stato ragguagliato nelle destinazioni d'uso accessorie tenendo in debita considerazione quanto sopra esposto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Monte Grimano Terme, agenzie: Agenzie immobiliari della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,00	10,85	77.480,00	77.480,00



77.480,00 €

77.480,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 73.480,00

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: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 73.480,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a MONTEGRIMANO loc. Ornaccia s.n.c., della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è accessibile dalla corte esterna comune a tutti i subalterni catastali definita con il subalterno 20, dalla quale si accede mediante una rampa d'accesso. L'unità immobiliare, posta al piano interrato, è definita catastalmente come subalterno 9 e, come risulta dal progetto di cui al Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687, detto subalterno assieme all'attiguo subalterno 10, avrebbero dovuto costituire un locale autorimessa. Detta autorimessa, definita tale dalle previsioni progettuali del progetto di cui sopra, non è stata ultimata e, ad oggi, risultano essere scaduti i termini di validità del permesso di costruire, non trovando di fatto pieno compimento le opere. I locali che avrebbero dovuto comporre l'autorimessa (subalterno 9 e 10) sarebbero stati accessibili mediante la rampa carrabile e l'accesso dal vano scala, oggi definito catastalmente come subalterno 5 (come riscontrabile dalla relazione notarile costituisce bene comune non censibile - vano scala- ai sub. 7, 8, 9, 10). Internamente i locali risultano allo stato grezzo e sono presenti partizioni verticali interne, locali accessori e un servizio igienico, non previsti nelle previsioni progettuali relative all'autorimessa.

Il subalterno 19 è un bene comune non censibile a tutti i subalterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 69 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/05/2013 Pratica n. PS0045590 in atti dal 10/05/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 10733.1/2013)
Coerenze: Confini mappale: mappale 116, mappale 331, mappale 303.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2008.

B posto auto a MONTEGRIMANO loc. Ornaccia s.n.c., della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è accessibile dalla corte esterna comune a tutti i subalterni catastali definita con il subalterno 20 e mediante il passaggio pedonale attraverso i subalterni 14 (bene comune censibile al subalterno 10) e 19, (bene comune non censibile a tutti i subalterni). Il bene si compone di un locale ripostiglio posto al piano terra e un locale posto al piano interrato, accessibile dalla scala identificata dal subalterno 5 (bene comune non censibile ai subalterni 7, 8, 9 e 10), il quale dalla previsione progettuale, come risulta dal progetto di cui al Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687, detto subalterno assieme all'attiguo subalterno 9, avrebbero dovuto costituire un locale autorimessa. Detta autorimessa, definita tale dalle previsioni progettuali del progetto di cui sopra, non è stata ultimata e, ad oggi, risultano essere scaduti i termini di validità del permesso di costruire, non trovando di fatto pieno compimento le opere. I locali che avrebbero dovuto comporre



L'autorimessa (subalterno 9 e 10) sarebbero stati accessibili mediante la rampa carrabile e l'accesso dal vano scala, oggi definito catastalmente come subalterno 5 (come riscontrabile dalla relazione notarile costituisce bene comune non censibile - vano scala- ai sub. 7, 8, 9, 10). Internamente i locali risultano allo stato grezzo e sono presenti partizioni verticali interne, locali accessori e un servizio igienico, non previsti nelle previsioni progettuali relative all'autorimessa.

Il subalterno 19 è un bene comune non censibile a tutti i subalterni e consente l'accesso al ripostiglio situato al piano terra identificato al subalterno 10 poiché attiguo al subalterno 14.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - interrato, ha un'altezza interna di 2,45 - 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 69 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: Piano S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/06/2013 Pratica n. PS0061563 in atti dal 11/06/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 15494.1/2013)
Coerenze: Confini mappale: mappale 116, mappale 331, mappale 303.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2008.

B.1 altro terreno, composto da scoperto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 69 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: T, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 Pratica n. PS0043840 in atti dal 14/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 5966.1/2011)
Bene comune censibile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	193,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.500,00
Data della valutazione:	27/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili catastalmente identificati con i subalterni 9 e 10 risultano non ultimati, ovvero, catastalmente sono "in corso di costruzione" e sono situati al piano interrato e al piano terra. Urbanisticamente, come previsto nel Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687, la cui validità del permesso risulta ormai scaduta, i locali al piano interrato sono da adibire ad autorimessa, mentre il locale al piano terra è da adibire a ripostiglio. Durante il sopralluogo, in parte dei locali si è riscontrata la presenza di materiale termoidraulico di proprietà di terzi ma non risultano contratti di locazione in essere.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/04/2011 a firma di Notaio Dott. Marco Palladini ai nn. 20.479/9.814 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 170.000.

Registro Particolare 535; Registro Generale 2460; Repertorio 20479/9814 del 20/04/2011.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/02/2022 a Urbino ai nn. 748/569, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Registro Particolare 569; Registro generale 748; Repertorio 54 del 27/01/2022.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Sull'area insiste il vincolo idrogeologico, in parte il vincolo PAI, il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004, in parte il vincolo di tutela integrale di P.P.A.R. derivante da ambiti di tutela dei centri storici, in parte il vincolo di tutela diffusa di P.P.A.R. derivante da aree C di qualità diffuse. sono fatte salve le prescrizioni del vigente P.P.A.R., dei vincoli speciali e dei vincoli P.A.I..

Risultano non versati per l'intero compendio immobiliare tributi relativi all'IMU per gli anni 2018 (212,28 euro), 2019 (192,28 euro), 2020 (195,44 euro), 2021 (195,44 euro), 2022 (195,44 euro), ma, da quanto comunicato dal preposto Ufficio, "è impossibile distinguere per quale immobile il contribuente stia/non stia pagando", pertanto le somme non sono state scomposte per ogni singolo immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di permuta (dal 08/06/2009), trascritto il 01/07/2009 a Urbino ai nn. 4602/2643.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 69/14, 69/15 e 69/18 del Foglio 17 del Catasto Fabbricati i quali acquirenti acquistavano in ragione della quota indivisa di 1/4 ciascuno e pertanto ne diventavano pieni ed esclusivi proprietari in ragione della quota indivisa di 1/2 ciascuno. .

Atto di permuta in data 08/06/2009; Repertorio n. 15887/6522 Notaio Dott. Marco Paladini di Urbino; trascritto ad Urbino il 01/07/2009 ai nn. 4602/2643.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di permuta (dal 08/06/2009), trascritto il 01/07/2009 a Urbino ai nn. 4602/2643.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 69/14, 69/15 e 69/18 del Foglio 17 del Catasto Fabbricati i quali acquirenti acquistavano in ragione della quota indivisa di 1/4 ciascuno e pertanto ne diventavano pieni ed esclusivi proprietari in ragione della quota indivisa di 1/2 ciascuno. .

Atto di permuta in data 08/06/2009; Repertorio n. 15887/6522 Notaio Dott. Marco Paladini di Urbino; trascritto ad Urbino il 01/07/2009 ai nn. 4602/2643.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 24/01/2004), con atto stipulato il 10/07/1984 a firma di Notaio Dott. Walter Albertini ai nn. 2903 di repertorio, trascritto il 10/08/1984 a Urbino ai nn. 3570/2694.

Coniugi in comunione legale dei beni. Atto di compravendita del 10/07/1984 n. 2903 stipulato da Notaio Dott. Walter Albertini della Repubblica di San Marino, depositato in Italia con atto del Notaio Dott.ssa Rosa Menale di Rimini, in data 31/07/1984 Rep. n. 49212/5441. Trascritto ad Urbino il 10/08/1984 ai numeri 3570/2694.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (fino al 24/01/2004), con atto stipulato il 10/07/1984 a firma di Notaio Dott. Walter Albertini ai nn. 2903 di repertorio, trascritto il 10/08/1984 a Urbino ai nn. 3570/2694.

Atto di compravendita del 10/07/1984 n. 2903 stipulato da Notaio Dott. Walter Albertini della Repubblica di San Marino, depositato in Italia con atto del Notaio Dott.ssa Rosa Menale di Rimini, in data 31/07/1984 Rep. n. 49212/5441. Trascritto ad Urbino il 10/08/1984 ai numeri 3570/2694.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (fino al 24/01/2004), con atto stipulato il 10/07/1984 a firma di Notaio Dott. Walter Albertini ai nn. 2903 di repertorio, trascritto il 10/08/1984 a Urbino ai nn. 3570/2694.

Atto di compravendita del 10/07/1984 n. 2903 stipulato da Notaio Dott. Walter Albertini della Repubblica di San Marino, depositato in Italia con atto del Notaio Dott.ssa Rosa Menale di Rimini, in data 31/07/1984 Rep. n. 49212/5441. Trascritto ad Urbino il 10/08/1984 ai numeri 3570/2694.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento, trascritto il 18/02/2004 a Urbino ai nn. 1155/618.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 69/2 e 69/3 del Foglio 17..

Decreto di trasferimento in data 24/01/2004 Repertorio n. 64 Tribunale di Urbino. Trascritto in data 18/02/2004 ad Urbino ai nn. 1155/618.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento, trascritto il 18/02/2004 a Urbino ai nn. 1155/618.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 69/2 e 69/3 del Foglio 17..

Decreto di trasferimento in data 24/01/2004 Repertorio n. 64 Tribunale di Urbino. Trascritto in data 18/02/2004 ad Urbino ai nn. 1155/618.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2004), trascritto il 05/07/2004 a Urbino ai nn. 5346/3009.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 69/7 del Foglio 17 del catasto fabbricati (non oggetto della presente relazione), unitamente alla quota proporzionale della proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio, pari ad 1/4..



Atto di compravendita in data 30/06/2004 _Repertorio n. 208102/19186 dal Notaio Dott. Domenico Guastamacchia di Forlì; trascritto ad Urbino il 05/07/2004 ai nn. 5346/3009.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/07/2004), trascritto il 14/07/2004 a Urbino ai nn. 5724/3265.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 69/8 del Foglio 17 del catasto fabbricati (non oggetto della presente relazione), unitamente alla quota proporzionale della proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio, pari ad 1/4..

Atto di compravendita in data 08/07/2004 _Repertorio n. 208529/19223 dal Notaio Dott. Domenico Guastamacchia di Forlì; trascritto ad Urbino il 14/07/2004 ai nn. 5724/3265.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/06/2008), trascritto il 09/07/2008 a Urbino ai nn. 4875/2972.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 69/1 del Foglio 17 del catasto fabbricati (non oggetto della presente relazione), unitamente alla quota proporzionale della proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio, pari ad 1/4..

Decreto di trasferimento in data 11/06/2008 _Repertorio n. 1026 Tribunale di Urbino; trascritto ad Urbino il 09/07/2008 ai nn. 4875/2972.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/06/2008), trascritto il 09/07/2008 a Urbino ai nn. 4875/2972.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 69/1 del Foglio 17 del catasto fabbricati (non oggetto della presente relazione), unitamente alla quota proporzionale della proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio, pari ad 1/4..

Decreto di trasferimento in data 11/06/2008 _Repertorio n. 1026 Tribunale di Urbino; trascritto ad Urbino il 09/07/2008 ai nn. 4875/2972.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. 18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato da adibire ad abitazione - bar - ristorante e negozio in loc. Ornaccia del Comune di Montegrimano, rilasciata il 08/06/1984 con il n. 18/84 di protocollo

Autorizzazione di variante in corso d'opera **N. 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante consistente in: chiusura di un portico con veranda in alluminio e vetri termici - copertura con solaio inclinato vano posto sul retro del fabbricato fra il fabbricato principale e muro di sostegno esistente., presentata il 04/01/1986 con il n. 30 di protocollo, rilasciata il 18/06/1986 con il n. 2/86 di protocollo.

Variante alla Concessione n. 18/84 del 08/06/1984. Non è stata riscontrata la documentazione attestante la fine lavori.

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in Sanatoria **N. 3156**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Esecuzione di opere interne di demolizione e realizzazione di alcuni divisori interni al piano terra del fabbricato (opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 - comma 1)., presentata il 14/06/2008 con il n. 3156 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 10/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso porzione fabbricato ubicata al piano terra., presentata il 12/07/2008 con il n. 3687 di protocollo, rilasciata il 11/08/2008 con il n. 10/08 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Non è stata riscontrata la documentazione attestante la fine lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E ad uso agricolo. Norme tecniche



di attuazione ed indici: 3.6.6. Standards urbanistici Zone "E" Le nuove costruzioni ovvero le ristrutturazioni di edifici esistenti, a carattere agricolo, determinano i seguenti standards urbanistici: - Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1m²/10m³ di costruzione (L.122/1989) per i soli fabbricati destinati ad abitazione, agriturismo ed attività con la presenza, anche temporanea, di persone che determinino carico urbanistico.. Sull'area insiste il vincolo idrogeologico, in parte il vincolo PAI, il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004, in parte il vincolo di tutela integrale di P.P.A.R. derivante da ambiti di tutela dei centri storici, in parte il vincolo di tutela diffusa di P.P.A.R. derivante da aree C di qualità diffuse. sono fatte salve le prescrizioni del vigente P.P.A.R., dei vincoli speciali e dei vincoli P.A.I..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Essendo gli immobili allo stato di fatto non ultimati, non conformi all'ultimo stato autorizzato di cui alle previsioni progettuali contenute nel Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687, ed essendo scaduti i termini di validità del Permesso stesso, dovranno essere oggetto di pratica edilizia per essere ultimati per attuare il progetto di autorimessa previsto. Per quanto attiene agli aspetti catastali, essendo la denuncia di variazione catastale con le relative planimetrie catastali, necessaria a fine lavori, allo stato attuale non è possibile redigere la relativa pratica catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'ultima pratica edilizia rilasciata sulla porzione di edificio in oggetto è il Permesso di costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687, il quale tra le prescrizioni prevedeva: "17. il direttore dei lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori" e l'invio di attestazione di avvenuto deposito presso il servizio 4.4 Opere Pubbliche - Difesa del Suolo - Pronto intervento di Pesaro - edilizia in zona sismica, la denuncia di eventuali opere in c.a., la comunicazione di inizio lavori corredata di DURC ecc, l'eventuale dichiarazione di gestione e destinazione dei materiali edili ottenuti dalle demolizioni e il nulla osta ai sensi del R.D. n. 3267/1923 (vincolo idrogeologico), si evidenzia che dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio competente del Comune di Monte Grimano Terme, detta documentazione non è stata riscontrata, così come non è stata riscontrata la comunicazione di fine lavori e collaudo dell'opera. Ad oggi l'immobile risulta non ultimato. Internamente si sono riscontrate delle partizioni e la divisione in locali che non coincidono con lo stato di progetto di quanto previsto negli elaborati relativi al Permesso di costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria e rimozione delle opere non conformi allo stato autorizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in sanatoria per discrepanze tra lo stato di fatto e lo stato approvato: €4.000,00
- Demolizione di opere non previste (locale pozzo e aperture): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi





Interno subalterno 9



Interno subalterno 9



Interno subalterno 10 piano interrato



Interno subalterno 10 piano interrato



Interno subalterno 10 piano interrato



Interno subalterno 10 piano interrato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN MONTEGRIMANO LOC. ORNACCIA S.N.C.

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MONTEGRIMANO loc. Ornaccia s.n.c., della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è accessibile dalla corte esterna comune a tutti i subalterni catastali definita con il subalterno 20, dalla quale si accede mediante una rampa d'accesso. L'unità immobiliare, posta al piano interrato, è definita catastalmente come subalterno 9 e, come risulta dal progetto di cui al Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687, detto subalterno assieme all'attiguo subalterno 10, avrebbero dovuto costituire un locale autorimessa. Detta autorimessa, definita tale dalle previsioni progettuali del progetto di cui sopra, non è stata ultimata e, ad oggi, risultano essere scaduti i termini di validità del permesso di costruire, non trovando di fatto pieno compimento le opere. I locali che avrebbero dovuto comporre l'autorimessa (subalterno 9 e 10) sarebbero stati accessibili mediante la rampa carrabile e l'accesso dal vano scala, oggi definito catastalmente come subalterno 5 (come riscontrabile dalla relazione notarile costituisce bene comune non censibile - vano scala- ai sub. 7, 8, 9, 10). Internamente i locali risultano allo stato grezzo e sono presenti partizioni verticali interne, locali accessori e un servizio igienico, non previsti nelle previsioni progettuali relative all'autorimessa.

Il subalterno 19 è un bene comune non censibile a tutti i subalterni.

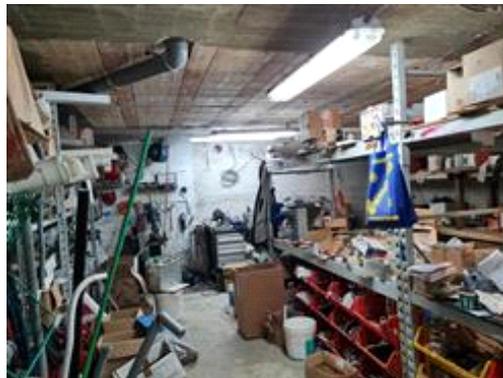
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 69 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/05/2013 Pratica n. PS0045590 in atti dal 10/05/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 10733.1/2013)
Coerenze: Confini mappale: mappale 116, mappale 331, mappale 303.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2008.



interno subalterno 9



interno subalterno 9





interno subalterno 9



vano scala

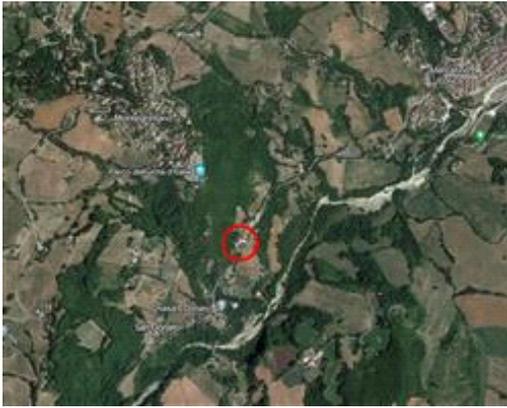


Ingresso pedonale e carrabile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Città di San Marino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

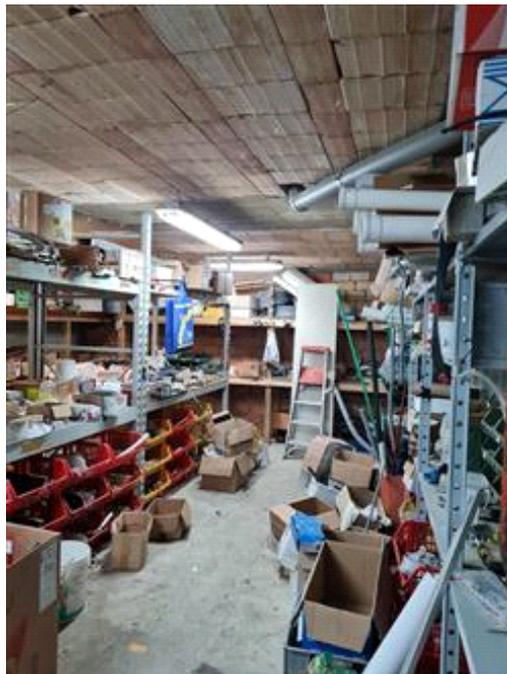
panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare distinta al subalterno 9 è composta da un locale interrato accessibile da una rampa d'accesso carrabile e due porte di accesso in ferro, una carrabile ed una pedonale, oltreché dal vano scala distinto catastalmente come subalterno 5 (come riscontrabile dalla relazione notarile costituisce bene comune non censibile - vano scala- ai sub. 7, 8, 9, 10). Il vano si trova allo stato grezzo in quanto risulta essere privo di massetto, pavimentazione, intonaci, tinteggiatura e in parte di impianto elettrico. Da progetto approvato e ormai decaduto per scadenza dei termini, il locale sarebbe dovuto essere unico con quello attiguo identificato con il subalterno 10, non avrebbe dovuto avere la partizione verticale di divisione tra i due subalterni e non ci sarebbe dovuta essere una porta di piccole dimensioni che conduce ad un vano in parte costituito da un terrapieno ricavato sotto alle abitazioni situate al piano rialzato.





CONSISTENZA:

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

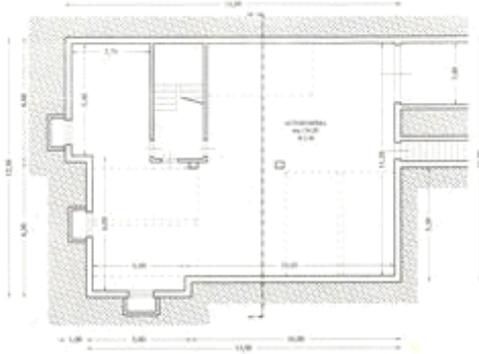
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	105,00	x	100 %	=	105,00



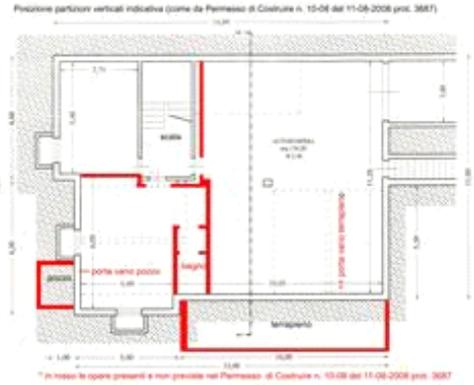
Totale:	105,00	105,00
----------------	---------------	---------------

DI PROGETTO



PIANO INTERRATO

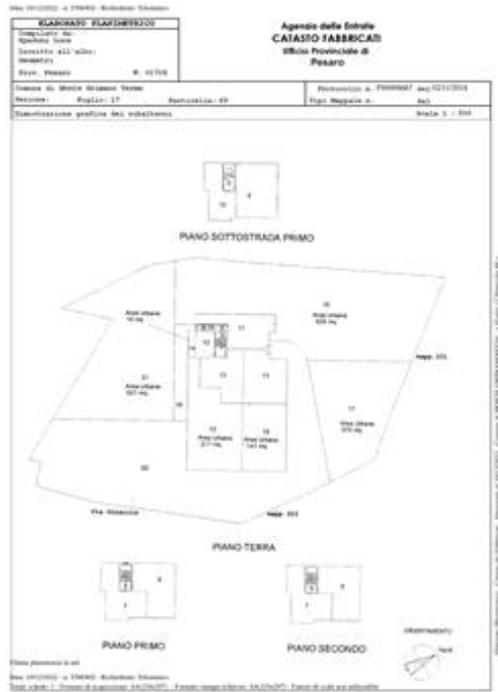
DI PROGETTO



PIANO INTERRATO

Planimetria come approvata con Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687

Planimetria con le differenze tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687



Elaborato planimetrico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Urcoma S.r.l. (18/04/2023)



Domanda: bassa
 Offerta: media
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi
 Valore minimo: 350,00
 Valore massimo: 400,00
 Note: Immobili finiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del locale autorimessa è stata condotta analizzando il più probabile valore di mercato degli immobili residenziali per i quali si dispone di un discreto numero di comparabili e si è proceduto ragguagliando il valore in base alla destinazione d'uso prevista nel progetto di cui al Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687, prendendo come coefficiente di ragguaglio il 50%. Tale coefficiente di ragguaglio è stato determinato coerentemente con quanto previsto dal D.P.R. n. 138/1998 allegato C "Criteri per i gruppi "R" e "P" 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e' data dalla somma: b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);", ragguagliando non la superficie come accessoria, ma riducendo il valore al mq, pertanto il valore individuato di un immobile a destinazione autorimessa sarebbe di 400 euro/mq, ma essendo l'immobile in oggetto allo stato grezzo, si è ritenuto di ridurre tale valore viste le opere necessarie per l'ultimazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,00 x 250,00 = **26.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 26.250,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 26.250,00**

BENI IN MONTEGRIMANO LOC. ORNACCIA S.N.C.

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a MONTEGRIMANO loc. Ornaccia s.n.c., della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è accessibile dalla corte esterna comune a tutti i subalterni catastali definita con il subalterno 20 e mediante il passaggio pedonale attraverso i subalterni 14 (bene comune censibile al subalterno 10) e 19, (bene comune non censibile a tutti i subalterni). Il bene si compone di un locale ripostiglio posto al piano terra e un locale posto al piano interrato, accessibile dalla scala identificata dal subalterno 5 (bene comune non censibile ai subalterni 7, 8, 9 e 10), il quale dalla previsione progettuale, come risulta dal progetto di cui al Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687, detto subalterno assieme all'attiguo subalterno 9, avrebbero dovuto costituire un locale autorimessa. Detta autorimessa, definita tale dalle previsioni progettuali del progetto di cui sopra, non è stata ultimata e, ad oggi, risultano essere scaduti i termini di validità del permesso di costruire, non trovando di fatto pieno compimento le opere. I locali che avrebbero dovuto comporre



l'autorimessa (subalterno 9 e 10) sarebbero stati accessibili mediante la rampa carrabile e l'accesso dal vano scala, oggi definito catastalmente come subalterno 5 (come riscontrabile dalla relazione notarile costituisce bene comune non censibile - vano scala- ai sub. 7, 8, 9, 10). Internamente i locali risultano allo stato grezzo e sono presenti partizioni verticali interne, locali accessori e un servizio igienico, non previsti nelle previsioni progettuali relative all'autorimessa.

Il subalterno 19 è un bene comune non censibile a tutti i subalterni e consente l'accesso al ripostiglio situato al piano terra identificato al subalterno 10 poiché attiguo al subalterno 14.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - interrato, ha un'altezza interna di 2,45 - 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 69 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: Piano S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/06/2013 Pratica n. PS0061563 in atti dal 11/06/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 15494.1/2013)
Coerenze: Confini mappale: mappale 116, mappale 331, mappale 303.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Città di San Marino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare distinta al subalterno 10 è composta da un locale interrato e un locale posto al piano terra a destinazione d'uso ripostiglio; il primo risulta essere accessibile dall'esterno, mentre il secondo risulta essere accessibile dalla scala comune. I vani si trovano allo stato grezzo in quanto risultano essere privi di massetto, pavimentazione, tinteggiatura e in parte di impianto elettrico. Da progetto approvato e ormai decaduto per scadenza dei termini, il locale posto al piano interrato sarebbe dovuto essere unico con quello attiguo identificato con il subalterno 9, non avrebbe dovuto avere la partizione verticale di divisione tra i due subalterni e non ci sarebbe dovuta essere una porta di piccole dimensioni che conduce ad un vano in cui è presente un pozzo e il locale wc. La distribuzione interna riscontrata durante il sopralluogo è in gran parte lo stato di fatto ante operam rispetto alle previsioni progettuali del Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687.

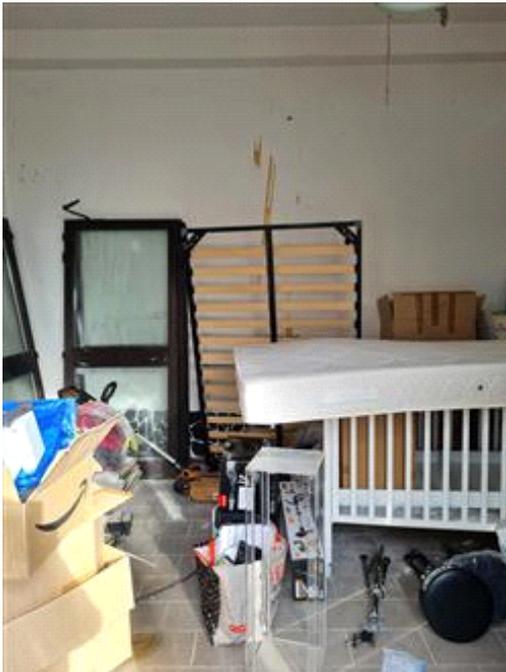




pavimentazione interna piano interrato



locale pozzo piano interrato

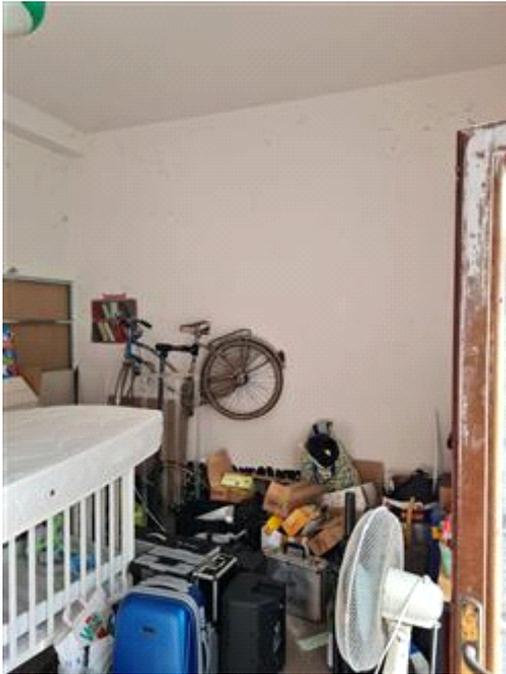


interno ripostiglio piano terra



interno ripostiglio piano terra





interno ripostiglio piano terra



porta d'ingresso locale ripostiglio

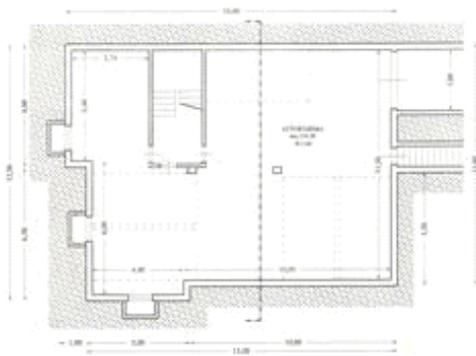
CONSISTENZA:

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

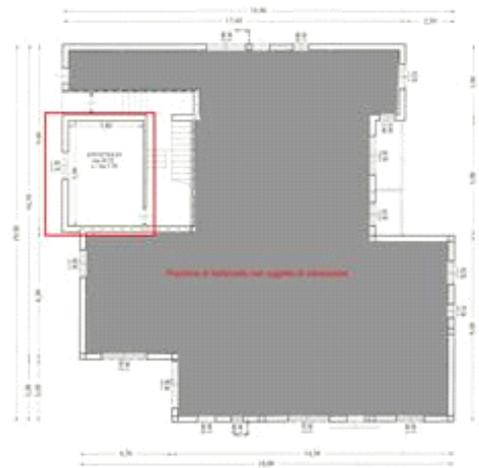
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	63,00	x	100 %	=	63,00
Ripostiglio	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	88,00				88,00

DI PROGETTO



PIANO INTERRATO

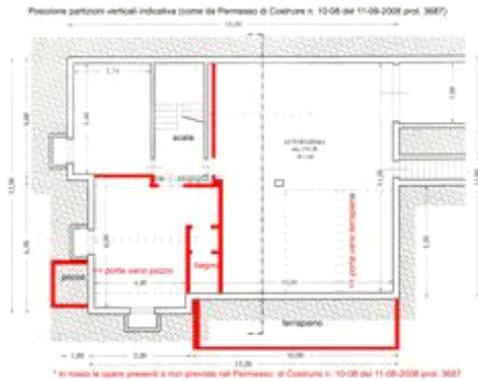


PIANO TERRA

Piano interrato subalterno 10 (Permesso di costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687) Piano terra subalterno 10 (Permesso di costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687)

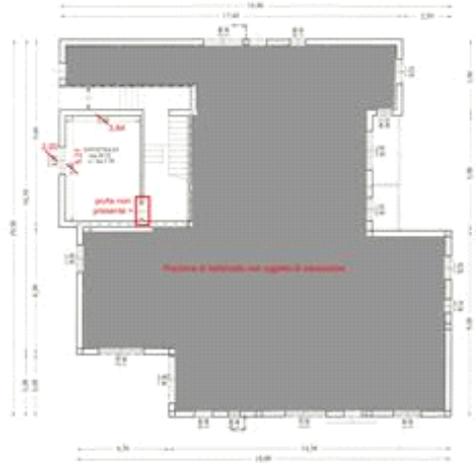


DI PROGETTO



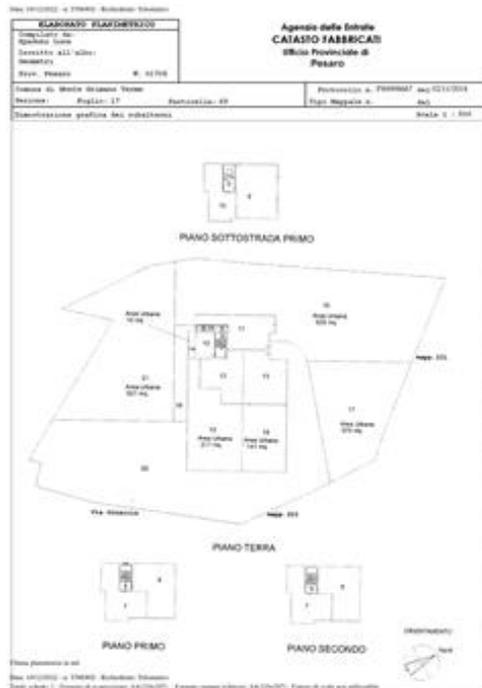
PIANO INTERRATO

Planimetria con le differenze tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687



PIANO TERRA

Planimetria con le differenze tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687



Elaborato planimetrico

ACCESSORI:

altro terreno, composto da scoperto.
Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 69 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: T, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 Pratica n. PS0043840 in atti dal 14/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 5966.1/2011)
Bene comune censibile



descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Scoperto	10,00	x	10 %	=	1,00
Totale:	10,00				1,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Urcoma S.r.l. (18/04/2023)

Domanda: bassa

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 400,00

Note: Immobili finiti.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del locale autorimessa è stata condotta analizzando il più probabile valore di mercato degli immobili residenziali per i quali si dispone di un discreto numero di comparabili e si è proceduto ragguagliando il valore in base alla destinazione d'uso prevista nel progetto di cui al Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687, prendendo come coefficiente di ragguaglio il 50%. Tale coefficiente di ragguaglio è stato determinato coerentemente con quanto previsto dal D.P.R. n. 138/1998 allegato C "Criteri per i gruppi "R" e "P" 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e' data dalla somma: b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera



a);", ragguagliando non la superficie come accessoria, ma riducendo il valore al mq, pertanto il valore individuato di un immobile a destinazione autorimessa sarebbe di 400 euro/mq, ma essendo l'immobile in oggetto allo stato grezzo, si è ritenuto di ridurre tale valore viste le opere necessarie per l'ultimazione. Per quanto attiene al locale ripostiglio posto al piano terra si ritiene congruo, sempre conformemente a quanto previsto dal D.P.R. n. 138/1998 allegato C, prevedere un valore del 50% rispetto alle unità residenziali, pertanto 400 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,00	x	250,00	=	22.000,00
Valore superficie accessori:	1,00	x	250,00	=	250,00
					22.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 22.250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 22.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dei beni deve obbligatoriamente partire dalla considerazione che essi, non essendo terminati, non possono essere raffrontati ad immobili ultimati e quindi non è possibile applicare direttamente il metodo comparativo ad immobili finiti. Lo stato di fatto dei beni, non ancora ultimati, fa sì che il criterio di stima sia legato al valore di trasformazione. Ciò significa che il probabile valore degli immobili realizzati sia definito dal prezzo unitario al metro quadro commerciale (come sopra definito) al quale viene detratto il costo relativo alle opere necessarie per il completamento dell'immobile. L'analisi degli importi relativi alle lavorazioni per l'ultimazione dei locali interessano le partizioni interne, gli intonaci, i massetti, le pavimentazioni, l'impianto elettrico, le tinteggiature e le spese tecniche e sono valutabili, indicativamente, in 150,00 euro (centocinquanta,00) al metro quadrato di superficie commerciale. Va fatto presente che tale stima dei costi da decurtare al valore finito è un valore medio ed indicativo e che in funzione delle scelte e delle dotazioni di maggior pregio, potrebbe essere oggetto di variazione. La destinazione d'uso dei locali, accessori e non abitativi, comporta di fatto la scelta di un parametro economico unitario, ovvero euro/mq, che è dettato dal coefficiente di ragguaglio del valore di immobili residenziali. Detto coefficiente di ragguaglio è stato individuato come il 50% di quello di beni residenziali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Monte Grimano Terme, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Annunci immobiliari

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	posto auto	105,00	0,00	26.250,00	26.250,00
B	posto auto	88,00	1,00	22.250,00	22.250,00
				48.500,00 €	48.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.500,00**

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: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEGRIMANO loc. Ornaccia s.n.c., della superficie commerciale di **96,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è accessibile dalla corte esterna comune a tutti i subalterni catastali definita con il subalterno 20 e dal subalterno 19, anch'esso scoperto comune a tutti i subalterni. Lo stato di fatto dell'immobile risulta non ultimato e l'accesso, così come previsto nel progetto di cui al Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687, sarebbe dovuto avvenire mediante la realizzazione di una porta d'ingresso accessibile dal subalterno 18, scoperto accessorio all'unità immobiliare.

Per quanto attiene al progetto di cui al Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687, questo non è stato portato a termine in quanto le opere sono state realizzate solamente in parte. I vani di cui sarebbe dovuto essere composto l'immobile sono: un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno e due camere da letto con balcone. Il termine di validità del Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687 risulta essere scaduto, non trovando di fatto pieno compimento le opere.

Il subalterno 19 è un bene comune non censibile a tutti i subalterni.

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

- foglio 17 particella 69 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/06/2013 Pratica n. PS0061560 in atti dal 11/06/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 15493.1/2013)
Coerenze: Confini mappale: mappale 116, mappale 331, mappale 303.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2008.

A.1 altro terreno, composto da scoperto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 69 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 914 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 Pratica n. PS0043844 in atti dal 14/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 5970.1/2011)
Coerenze: Confini mappale: mappale 116, mappale 331, mappale 303.

Scoperto in pendenza adibito a bosco situato sul retro dell'unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	18,28 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.173,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.173,00
Data della valutazione:	27/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/04/2011 a firma di Notaio Dott. Marco Palladini ai nn. 20.479/9.814 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 170.000.

Registro Particolare 535; Registro Generale 2460; Repertorio 20479/9814 del 20/04/2011.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 14/02/2022 a Urbino ai nn. 748/569, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Registro Particolare 569; Registro generale 748; Repertorio 54 del 27/01/2022.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00



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

Ulteriori avvertenze:

Sull'area insiste il vincolo idrogeologico, in parte il vincolo PAI, il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004, in parte il vincolo di tutela integrale di P.P.A.R. derivante da ambiti di tutela dei centri storici, in parte il vincolo di tutela diffusa di P.P.A.R. derivante da aree C di qualità diffuse. sono fatte salve le prescrizioni del vigente P.P.A.R., dei vincoli speciali e dei vincoli P.A.I..

Risultano non versati per l'intero compendio immobiliare tributi relativi all'IMU per gli anni 2018 (212,28 euro), 2019 (192,28 euro), 2020 (195,44 euro), 2021 (195,44 euro), 2022 (195,44 euro), ma, da quanto comunicato dal preposto Ufficio, "è impossibile distinguere per quale immobile il contribuente stia/non stia pagando", pertanto le somme non sono state scomposte per ogni singolo immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di permuta (dal 08/06/2009), trascritto il 01/07/2009 a Urbino ai nn. 4602/2643.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 69/14, 69/15 e 69/18 del Foglio 17 del Catasto Fabbricati i quali acquirenti acquistavano in ragione della quota indivisa di 1/4 ciascuno e pertanto ne diventavano pieni ed esclusivi proprietari in ragione della quota indivisa di 1/2 ciascuno. .

Atto di permuta in data 08/06/2009; Repertorio n. 15887/6522 Notaio Dott. Marco Paladini di Urbino; trascritto ad Urbino il 01/07/2009 ai nn. 4602/2643.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di permuta (dal 08/06/2009), trascritto il 01/07/2009 a Urbino ai nn. 4602/2643.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 69/14, 69/15 e 69/18 del Foglio 17 del Catasto Fabbricati i quali acquirenti acquistavano in ragione della quota indivisa di 1/4 ciascuno e pertanto ne diventavano pieni ed esclusivi proprietari in ragione della quota indivisa di 1/2 ciascuno. .

Atto di permuta in data 08/06/2009; Repertorio n. 15887/6522 Notaio Dott. Marco Paladini di Urbino; trascritto ad Urbino il 01/07/2009 ai nn. 4602/2643.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 24/01/2004), con atto stipulato il 10/07/1984 a firma di Notaio Dott. Walter Albertini ai nn. 2903 di repertorio, trascritto il 10/08/1984 a Urbino ai nn. 3570/2694.

Coniugi in comunione legale dei beni. Atto di compravendita del 10/07/1984 n. 2903 stipulato da Notaio Dott. Walter Albertini della Repubblica di San Marino, depositato in Italia con atto del Notaio Dott.ssa Rosa Menale di Rimini, in data 31/07/1984 Rep. n. 49212/5441. Trascritto ad Urbino il 10/08/1984 ai numeri 3570/2694.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (fino al 24/01/2004), con atto stipulato il 10/07/1984 a firma di Notaio Dott. Walter Albertini ai nn. 2903 di repertorio, trascritto il 10/08/1984 a Urbino ai nn. 3570/2694.

Atto di compravendita del 10/07/1984 n. 2903 stipulato da Notaio Dott. Walter Albertini della Repubblica di San Marino, depositato in Italia con atto del Notaio Dott.ssa Rosa Menale di Rimini, in data 31/07/1984 Rep. n. 49212/5441. Trascritto ad Urbino il 10/08/1984 ai numeri 3570/2694.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (fino al 24/01/2004), con atto stipulato il 10/07/1984 a firma di Notaio Dott. Walter Albertini ai nn. 2903 di repertorio, trascritto il 10/08/1984 a Urbino ai nn. 3570/2694.

Atto di compravendita del 10/07/1984 n. 2903 stipulato da Notaio Dott. Walter Albertini della Repubblica di San Marino, depositato in Italia con atto del Notaio Dott.ssa Rosa Menale di Rimini, in data 31/07/1984 Rep. n. 49212/5441. Trascritto ad Urbino il 10/08/1984 ai numeri 3570/2694.



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento, trascritto il 18/02/2004 a Urbino ai nn. 1155/618.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 69/2 e 69/3 del Foglio 17..

Decreto di trasferimento in data 24/01/2004 Repertorio n. 64 Tribunale di Urbino. Trascritto in data 18/02/2004 ad Urbino ai nn. 1155/618.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento, trascritto il 18/02/2004 a Urbino ai nn. 1155/618.

Il titolo è riferito solamente a Mappali 69/2 e 69/3 del Foglio 17..

Decreto di trasferimento in data 24/01/2004 Repertorio n. 64 Tribunale di Urbino. Trascritto in data 18/02/2004 ad Urbino ai nn. 1155/618.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2004), trascritto il 05/07/2004 a Urbino ai nn. 5346/3009.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 69/7 del Foglio 17 del catasto fabbricati (non oggetto della presente relazione), unitamente alla quota proporzionale della proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio, pari ad 1/4..

Atto di compravendita in data 30/06/2004 _Repertorio n. 208102/19186 dal Notaio Dott. Domenico Guastamacchia di Forlì; trascritto ad Urbino il 05/07/2004 ai nn. 5346/3009.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/07/2004), trascritto il 14/07/2004 a Urbino ai nn. 5724/3265.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 69/8 del Foglio 17 del catasto fabbricati (non oggetto della presente relazione), unitamente alla quota proporzionale della proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio, pari ad 1/4..

Atto di compravendita in data 08/07/2004 _Repertorio n. 208529/19223 dal Notaio Dott. Domenico Guastamacchia di Forlì; trascritto ad Urbino il 14/07/2004 ai nn. 5724/3265.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/06/2008), trascritto il 09/07/2008 a Urbino ai nn. 4875/2972.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 69/1 del Foglio 17 del catasto fabbricati (non oggetto della presente relazione), unitamente alla quota proporzionale della proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio, pari ad 1/4..

Decreto di trasferimento in data 11/06/2008 _Repertorio n. 1026 Tribunale di Urbino; trascritto ad Urbino il 09/07/2008 ai nn. 4875/2972.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento (dal 11/06/2008), trascritto il 09/07/2008 a Urbino ai nn. 4875/2972.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 69/1 del Foglio 17 del catasto fabbricati (non oggetto della presente relazione), unitamente alla quota proporzionale della proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio, pari ad 1/4..

Decreto di trasferimento in data 11/06/2008 _Repertorio n. 1026 Tribunale di Urbino; trascritto ad Urbino il 09/07/2008 ai nn. 4875/2972.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sull'area insiste il vincolo idrogeologico, in parte il vincolo PAI, il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004, in parte il vincolo di tutela integrale di P.P.A.R. derivante da ambiti di tutela dei centri storici, in parte il vincolo di tutela diffusa di P.P.A.R. derivante da aree C di qualità diffuse. sono fatte salve le prescrizioni del vigente P.P.A.R., dei vincoli speciali e dei vincoli P.A.I..

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. 18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato da adibire ad abitazione - bar - ristorante e negozio in loc. Ornaccia del Comune di Montegrimano, rilasciata il 08/06/1984 con il n. 18/84 di protocollo



Autorizzazione di variante in corso d'opera **N. 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante consistente in: chiusura di un portico con veranda in alluminio e vetri termici - copertura con solaio inclinato vano posto sul retro del fabbricato fra il fabbricato principale e muro di sostegno esistente., presentata il 04/01/1986 con il n. 30 di protocollo, rilasciata il 18/06/1986 con il n. 2/86 di protocollo.

Variante alla Concessione n. 18/84 del 08/06/1984. Non è stata riscontrata la documentazione attestante la fine lavori.

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in Sanatoria **N. 3156**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Esecuzione di opere interne di demolizione e realizzazione di alcuni divisori interni al piano terra del fabbricato (opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 22 - comma 1), presentata il 14/06/2008 con il n. 3156 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 10/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso porzione fabbricato ubicata al piano terra., presentata il 12/07/2008 con il n. 3687 di protocollo, rilasciata il 11/08/2008 con il n. 10/08 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Non è stata riscontrata la documentazione attestante la fine lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E ad uso agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: 3.6.6. Standards urbanistici Zone "E" Le nuove costruzioni ovvero le ristrutturazioni di edifici esistenti, a carattere agricolo, determinano i seguenti standards urbanistici: - Parcheggi Privati (Pr) nella misura di 1m2/10m3 di costruzione (L.122/1989) per i soli fabbricati destinati ad abitazione, agriturismo ed attività con la presenza, anche temporanea, di persone che determinino carico urbanistico.. Sull'area insiste il vincolo idrogeologico, in parte il vincolo PAI, il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004, in parte il vincolo di tutela integrale di P.P.A.R. derivante da ambiti di tutela dei centri storici, in parte il vincolo di tutela diffusa di P.P.A.R. derivante da aree C di qualità diffuse. sono fatte salve le prescrizioni del vigente P.P.A.R., dei vincoli speciali e dei vincoli P.A.I..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Essendo gli immobili allo stato di fatto non ultimati, non conformi all'ultimo stato autorizzato di cui alle previsioni progettuali contenute nel Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687, ed essendo scaduti i termini di validità del Permesso stesso, dovranno essere oggetto di pratica edilizia. Per quanto attiene agli aspetti catastali, essendo la denuncia di variazione catastale con le relative planimetrie catastali, necessaria a fine lavori, allo stato attuale non è possibile redigere la relativa pratica catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTEGRIMANO LOC. ORNACCIA S.N.C.

APPARTAMENTO



DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGRIMANO loc. Ornaccia s.n.c., della superficie commerciale di **96,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è accessibile dalla corte esterna comune a tutti i subalterni catastali definita con il subalterno 20 e dal subalterno 19, anch'esso scoperto comune a tutti i subalterni. Lo stato di fatto dell'immobile risulta non ultimato e l'accesso, così come previsto nel progetto di cui al Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687, sarebbe dovuto avvenire mediante la realizzazione di una porta d'ingresso accessibile dal subalterno 18, scoperto accessorio all'unità immobiliare.

Per quanto attiene al progetto di cui al Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687, questo non è stato portato a termine in quanto le opere sono state realizzate solamente in parte. I vani di cui sarebbe dovuto essere composto l'immobile sono: un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno e due camere da letto con balcone. Il termine di validità del Permesso di Costruire n. 10-08 del 11-08-2008 prot. 3687 risulta essere scaduto, non trovando di fatto pieno compimento le opere.

Il subalterno 19 è un bene comune non censibile a tutti i subalterni.

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

- foglio 17 particella 69 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/06/2013 Pratica n. PS0061560 in atti dal 11/06/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 15493.1/2013)
Coerenze: Confini mappale: mappale 116, mappale 331, mappale 303.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2008.

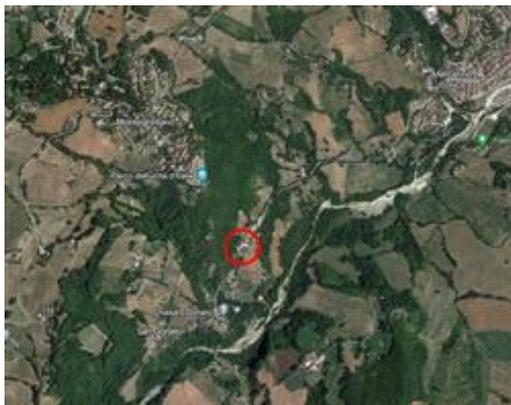




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Città di San Marino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare risulta non ultimata mancando delle aperture esterne, gli impianti, i massetti, le pavimentazioni, parte degli intonaci e gli infissi interni ed esterni. Per il completamento delle opere si renderà necessaria la presentazione di una nuova pratica edilizia, la quale dovrà essere corredata delle pratiche accessorie necessarie all'autorizzazione delle opere edilizie.



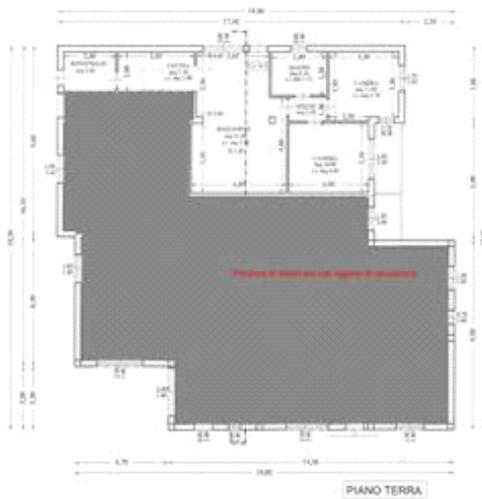


CONSISTENZA:

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
Appartamento	95,00	x	100 %	=	95,00
balcone	5,00	x	30 %	=	1,50
Totale:	100,00				96,50



ACCESSORI:



altro terreno, composto da scoperto.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 69 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 914 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' ORNACCIA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 Pratica n. PS0043844 in atti dal 14/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 5970.1/2011)
Coerenze: Confini mappale: mappale 116, mappale 331, mappale 303.

Scoperto in pendenza adibito a bosco situato sul retro dell'unità immobiliare.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Scoperto	914,00	x	2 %	=	18,28
Totale:	914,00				18,28



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: Valore massimo 910 euro/mq - Valore minimo 640 euro/mq - Valore medio 775 euro/mq

Indirizzo: Extraurbana/AGRICOLA-MONTANA SCARSAMENTE INSEDIATA

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.500,00 pari a 775,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023



Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101814587/>

Descrizione: ingresso indipendente al piano primo così composto: cucina abitabile, salotto con camino, corridoio, camera matrimoniale, cameretta, bagno con doccia. 2 balconi, doppi vetri, giardino e scoperto esclusivo (arredato).

Indirizzo: MONTE GRIMANO TERME Località San Donato

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 736,84 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101112403/#mappa>

Descrizione: Appartamento NUOVO al PT con giardino, l'appartamento è completamente nuovo mai abitato composto da 2 camere, un ripostiglio un soggiorno con angolo cottura, un bagno grande, un giardino che si affaccia sulla zona giorno di ca. 200 mq. Garage grande.

Indirizzo: Strada Provinciale 117 86, Montelicciano Poggio, Monte Grimano Terme

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.280,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 23/03/2023

Fonte di informazione: borsinoimmobiliare.it

Indirizzo: Zone periferiche: Agricola Montana Scarsamente Insediata

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.700,00 pari a 857,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Urcoma S.r.l. (18/04/2023)

Domanda: bassa

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale dell'immobile è stata condotta attraverso un'indagine di mercato; tenendo conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Essendo l'unità immobiliare non ultimata si è ridotto il valore unitario tenendo in considerazione lo stato dell'immobile e dei costi necessari per terminare le opere rimanenti. La posizione, ovvero il retro del fabbricato, l'esposizione, nord-ovest lato monte, sono elementi che influiscono negativamente sulla proprietà immobiliare. Per quanto attiene al subalterno 18 si è proceduto stimando il valore attribuendo alla superficie un coefficiente di ragguaglio rispetto al parametro unitario relativo all'unità immobiliare di cui al subalterno 11.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	96,50	x	350,00	=	33.775,00
Valore superficie accessori:	18,28	x	350,00	=	6.398,00
					40.173,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 40.173,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 40.173,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dei beni deve obbligatoriamente partire dalla considerazione che essi, non essendo terminati, non possono essere raffrontati ad immobili ultimati e quindi non è possibile applicare il metodo comparativo ad immobili finiti. Lo stato di fatto dei beni, non ancora ultimati, fa sì che il criterio di stima sia legato al valore di trasformazione. Ciò significa che il probabile valore degli immobili realizzati sia definito dal prezzo unitario al metro quadro commerciale (come sopra definito) al quale viene detratto il costo relativo alle opere necessarie per il completamento dell'immobile. L'analisi degli importi relativi alle lavorazioni per l'ultimazione dei locali interessano l'apertura finestre, gli impianti, gli intonaci, i massetti, le pavimentazioni, le tinteggiature e le spese tecniche e sono valutabili, indicativamente, in 500,00 euro (cinquecento,00) al metro quadrato di superficie commerciale. Va fatto presente che tale stima dei costi da decurtare al valore finito è un valore medio ed indicativo e che in funzione delle scelte e delle dotazioni di maggior pregio, potrebbe essere oggetto di variazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Monte Grimano Terme, agenzie: Agenzie immobiliari della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare, ed inoltre: Annunci immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,50	18,28	40.173,00	40.173,00
				40.173,00 €	40.173,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 40.173,00

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: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 40.173,00

data 27/04/2023

il tecnico incaricato
federico mazzoli

