



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 71/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Stefano Tontini**

CF:TNTSFN80D11I459Z  
con studio in AUDITORE (PU) VIA VILLA DI SOTTO 51/C  
telefono: 0722362411  
email: [info@studiotontini.it](mailto:info@studiotontini.it)  
PEC: [stefano.tontini@geopec.it](mailto:stefano.tontini@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villetta a schiera laterale a FOSSOMBRONE LOCALITA' S. MARTINO DEL PIANO 47, della superficie commerciale di **184,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Abitazione indipendente cielo-terra in aderenza ad altro fabbricato di civile abitazione.

Il fabbricato composto da piano terra e primo ha una struttura portante in muratura costituita da blocchi sismici, parzialmente intonacata all'esterno e parzialmente rivestita con pietra calcarea "delle Cesane"

Al piano terra è individuata la zona giorno composta da ingresso soggiorno-pranzo e cucinotto, disimpegno bagno e sottoscala ad uso centrale termica; al piano terra è stato realizzato un piccolo ripostiglio su parte del locale soggiorno-pranzo.

Al piano primo con accesso da scala interna sono presenti una camera matrimoniale un ripostiglio ad uso camera ed il bagno oltre al disimpegno; su parte del disimpegno è stato realizzato un piccolo soppalco in legno con altezza limitata utilizzato come ripostiglio-studio; internamente al vano scala è stato inoltre realizzato un piccolo balcone interno con accesso dalla camera soprastante la porta di ingresso al piano terra.

L'altezza interna al piano terra è 2,70 ml conforme al progetto depositato, al piano primo le altezze interne sono maggiori di quelle dichiarate in progetto: altezza minima 2,74 ml invece di 2,50 ml altezza massima 3,74 invece di 3,40 ml.

Gli infissi esterni sono in legno esotico "Niangon" con vetri doppi di buona fattura e in ottimo stato di conservazione, all'esterno sono presenti scuri in legno della stessa essenza

I pavimenti interni sono in gres porcellanato simil cotto mentre i bagno sono rivestiti in ceramica.

Porte interne in legno massello con doppia bugna. Sono presenti rifiniture in mattoni a favviavista su alcuni porte e passaggi.

Complessivamente l'unità immobiliare al suo interno risulta ben rifinita e gradevole

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gasolio posta nel sottoscala con termosifoni in alluminio diviso in due zone: piano terra e piano primo.

L'impianto elettrico è costituito da elementi marca Vimar

In ottemperanza a quanto indicato al punto 6 dell'Allegato N. 1 al Decreto di Nomina, si attesta quanto segue: dal raffronto tra quanto indicato nei titoli abilitativi Comunali e lo stato dei luoghi, riscontrato in sede di sopralluogo eseguito in data 07/06/2023 e 21/08/2023, sono emerse le seguenti difformità:

al piano terra è stato realizzato un piccolo ripostiglio su parte del locale soggiorno-pranzo.

Al piano primo è stato variato il tramezzo divisorio tra corridoio e camere ed il posizionamento della porta di accesso alla camera principale; su parte del disimpegno è stato realizzato un piccolo soppalco in legno con altezza limitata (h 1,50 cm circa) utilizzato come ripostiglio-studio; internamente al vano scala è stato inoltre realizzato un piccolo balcone interno con accesso dalla camera soprastante la porta di ingresso al piano terra della misura di ml 1,7 x 1,25.

L'altezza interna al piano terra è 2,70 ml conforme al progetto depositato, al piano primo le altezze interne sono maggiori di quelle dichiarate in progetto: altezza minima 2,74 ml invece di 2,50 ml altezza massima 3,74 invece di 3,40 ml. Le altezze interne, in particolare l'altezza del piano primo risulta aumentata di circa 30 cm sia nella parte alta che nella parte alta delle falde, si prefigura un aumento di volume del fabbricato.

Variazioni alle misure delle bucaure esterne in particolare alle finestrate di tamponamento del vano scala.

A seguito delle difformità descritte, dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale i modi e i tempi di presentazione della pratica in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione.

Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzione e/o rimozione delle opere abusive non sanabili.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 252 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 160,10 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' S. MARTINO DEL PIANO, piano: Piano T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/1992 in atti dal 26/02/1997 VENDITA (n. 8008.1/1992)  
Coerenze: stessa ditta su più lati, Ordonselli, salvo altri
- foglio 34 particella 251 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 134 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' S. MARTINO DEL PIANO , piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/1992 in atti dal 26/02/1997 VENDITA (n. 8008.1/1992)
- foglio 34 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 852, reddito agrario 3,08 €, reddito dominicale 2,86 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>184,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 127.650,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 108.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/11/2023</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **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**, stipulata il 07/10/2005 a firma di notaio Colangeli Angelo ai nn. 57858/20498 di repertorio, registrata il 13/10/2005 a URBINO ai nn. 8004/2342, iscritta il 13/10/2005 a URBINO ai nn. 8004/2342, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile concessione mutuo ipotecario stipulato da Notaio Colangeli Angelo.

Importo ipoteca: 700000.

Importo capitale: 350000.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/12/2012 a firma di notaio Colangeli Angelo ai nn. 76710/35891 di repertorio, registrata il 03/01/2013 a URBINO ai nn. 49/4, iscritta il 03/01/2013 a URBINO ai nn. 49/4, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile concessione mutuo ipotecario stipulato da Notaio Colangeli Angelo.

Importo ipoteca: 130000.

Importo capitale: 65000.

Durata ipoteca: 15

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/07/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 419 di repertorio, registrata il 23/09/2022 a URBINO ai nn. 5675/4275, trascritta il 23/09/2022 a URBINO ai nn. 5675/4275, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Il fabbricato non ha spese condominiali e parti comuni con altre proprietà	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/1992), con atto stipulato il 31/10/1992 a firma di notaio venturini ai nn. 25438/5400 di repertorio, registrato il 07/11/1992 a Urbino ai nn. 5293/4003, trascritto il 07/11/1992 a Urbino ai nn. 5293/4003.  
Atto notarile di compravendita Notaio Venturini del 31/10/1992 rep. 25438/5400 registrato e trascritto ad Urbino ai n.5292/4002

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

ACCESSO AGLI ATTI DEL 12/05/2023

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **73/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PROGETTO DI CONSOLIDAMENTO CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE SUL FABBRICATO URBANO, presentata il 04/05/2000 con il n. 8793 di protocollo, rilasciata il 28/06/2000 con il n. 73/2000 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **57/98**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Completamento PROGETTO DI CONSOLIDAMENTO CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE SUL FABBRICATO URBANO, presentata il 20/05/1998 con il n. 8774 di protocollo, rilasciata il 02/07/1998 con il n. 57/98 di protocollo.

Successivamente sono stati richiesti rinnovi C.E. per completamento lavori non ultimati nei termini.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **59/94**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E CONSOLIDAMENTO FABBRICATO URBANO, presentata il 20/04/1994 con il n. 1027 di protocollo, rilasciata il 20/05/1994 con il n. 59/94 di protocollo.

Successivamente sono stati richiesti rinnovi C.E. per completamento lavori non ultimati nei termini.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito delle difformità descritte, dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale i modi e i tempi di presentazione della pratica in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione.

Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzione e/o rimozione delle opere abusive non sanabili.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Si applica alla valutazione del bene una riduzione del 15% del valore di stima a copertura delle spese che dovranno essere sostenute per le pratiche di regolarizzazione urbanistico-edilizia.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: divisioni interne con aumento di superficie e volume, aumento altezze interne ed esterne (normativa di riferimento: T.U. Edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PDC per accertamento di conformità

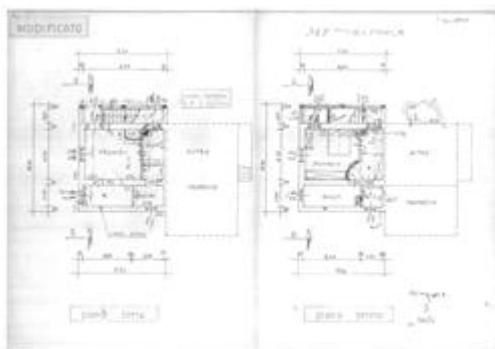
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri urbanistici e sanzioni, da definire

Tempi necessari per la regolarizzazione: 18 mesi.

A seguito delle difformità descritte, dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale i modi e i tempi di presentazione della pratica in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione. Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzione e/o rimozione delle opere abusive non sanabili. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'U.I. (normativa di riferimento: T.U. EDILIZIA e LEGGE 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE NUOVO ACCATASTAMENTO DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA CATASTALE DOCFA: €.450,00
- ONERI CATASTALI: €.200,00
- TIPO MAPPALE DI MODESTA ENTITA': €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FOSSOMBRONE LOCALITA' S. MARTINO DEL PIANO 47

## VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a FOSSOMBRONE LOCALITA' S. MARTINO DEL PIANO 47, della superficie commerciale di **184,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Abitazione indipendente cielo-terra in aderenza ad altro fabbricato di civile abitazione.

Il fabbricato composto da piano terra e primo ha una struttura portante in muratura costituita da blocchi sismici, parzialmente intonacata all'esterno e parzialmente rivestita con pietra calcarea "delle Cesane"

Al piano terra è individuata la zona giorno composta da ingresso soggiorno-pranzo e cucinotto, disimpegno bagno e sottoscala ad uso centrale termica; al piano terra è stato realizzato un piccolo

ripostiglio su parte del locale soggiorno-pranzo.

Al piano primo con accesso da scala interna sono presenti una camera matrimoniale un ripostiglio ad uso camera ed il bagno oltre al disimpegno; su parte del disimpegno è stato realizzato un piccolo soppalco in legno con altezza limitata utilizzato come ripostiglio-studio; internamente al vano scala è stato inoltre realizzato un piccolo balcone interno con accesso dalla camera soprastante la porta di ingresso al piano terra.

L'altezza interna al piano terra è 2,70 ml conforme al progetto depositato, al piano primo le altezze interne sono maggiori di quelle dichiarate in progetto: altezza minima 2,74 ml invece di 2,50 ml altezza massima 3,74 invece di 3,40 ml.

Gli infissi esterni sono in legno esotico "Niangon" con vetri doppi di buona fattura e in ottimo stato di conservazione, all'esterno sono presenti scuri in legno della stessa essenza

I pavimenti interni sono in gres porcellanato simil cotto mentre il bagno sono rivestiti in ceramica.

Porte interne in legno massello con doppia bugna. Sono presenti rifiniture in mattoni a favviavista su alcuni porte e passaggi.

Complessivamente l'unità immobiliare al suo interno risulta ben rifinita e gradevole

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gasolio posta nel sottoscala con termosifoni in alluminio diviso in due zone: piano terra e piano primo.

L'impianto elettrico è costituito da elementi marca Vimar

In ottemperanza a quanto indicato al punto 6 dell'Allegato N. 1 al Decreto di Nomina, si attesta quanto segue: dal raffronto tra quanto indicato nei titoli abilitativi Comunali e lo stato dei luoghi, riscontrato in sede di sopralluogo eseguito in data 07/06/2023 e 21/08/2023, sono emerse le seguenti difformità:

al piano terra è stato realizzato un piccolo ripostiglio su parte del locale soggiorno-pranzo.

Al piano primo è stato variato il tramezzo divisorio tra corridoio e camere ed il posizionamento della porta di accesso alla camera principale; su parte del disimpegno è stato realizzato un piccolo soppalco in legno con altezza limitata (h 1,50 cm circa) utilizzato come ripostiglio-studio; internamente al vano scala è stato inoltre realizzato un piccolo balcone interno con accesso dalla camera soprastante la porta di ingresso al piano terra della misura di ml 1,7 x 1,25.

L'altezza interna al piano terra è 2,70 ml conforme al progetto depositato, al piano primo le altezze interne sono maggiori di quelle dichiarate in progetto: altezza minima 2,74 ml invece di 2,50 ml altezza massima 3,74 invece di 3,40 ml. Le altezze interne, in particolare l'altezza del piano primo risulta aumentata di circa 30 cm sia nella parte alta che nella parte alta delle falde, si prefigura un aumento di volume del fabbricato.

Variazioni alle misure delle bucaure esterne in particolare alle finestrate di tamponamento del vano scala.

A seguito delle difformità descritte, dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale i modi e i tempi di presentazione della pratica in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione.

Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzione e/o rimozione delle opere abusive non sanabili.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 252 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita

160,10 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' S. MARTINO DEL PIANO, piano: Piano T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/1992 in atti dal 26/02/1997 VENDITA (n. 8008.1/1992)

Coerenze: stessa ditta su più lati, Ordoncelli, salvo altri

- foglio 34 particella 251 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 134 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' S. MARTINO DEL PIANO , piano: Piano T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/1992 in atti dal 26/02/1997 VENDITA (n. 8008.1/1992)
- foglio 34 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 852, reddito agrario 3,08 €, reddito dominicale 2,86 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone, Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: urbino, fossombrone, monte catria e nerone.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione indipendente cielo-terra in aderenza ad altro fabbricato di civile abitazione.

Il fabbricato composto da piano terra e primo ha una struttura portante in muratura costituita da blocchi sismici, parzialmente intonacata all'esterno e parzialmente rivestita con pietra calcarea “delle Cesane”

Al piano terra è individuata la zona giorno composta da ingresso soggiorno-pranzo e cucinotto, disimpegno bagno e sottoscala ad uso centrale termica; al piano terra è stato realizzato un piccolo ripostiglio su parte del locale soggiorno-pranzo.

Al piano primo con accesso da scala interna sono presenti una camera matrimoniale un ripostiglio ad uso camera ed il bagno oltre al disimpegno; su parte del disimpegno è stato realizzato un piccolo soppalco in legno con altezza limitata utilizzato come ripostiglio-studio; internamente al vano scala è stato inoltre realizzato un piccolo balcone interno con accesso dalla camera soprastante la porta di ingresso al piano terra.

L'altezza interna al piano terra è 2,70 ml conforme al progetto depositato, al piano primo le altezze interne sono maggiori di quelle dichiarate in progetto: altezza minima 2,74 ml invece di 2,50 ml altezza massima 3,74 invece di 3,40 ml.

Gli infissi esterni sono in legno esotico “Niangon” con vetri doppi di buona fattura e in ottimo stato di conservazione, all'esterno sono presenti scuri in legno della stessa essenza

I pavimenti interni sono in gres porcellanato simil cotto mentre i bagno sono rivestiti in ceramica.

Porte interne in legno massello con doppia bugna. Sono presenti rifiniture in mattoni a favviavista su alcuni porte e passaggi.

Complessivamente l'unità immobiliare al suo interno risulta ben rifinita e gradevole

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gasolio posta nel sottoscala con termosifoni in alluminio diviso in due zone: piano terra e piano primo.

L'impianto elettrico è costituito da elementi marca Vimar

In ottemperanza a quanto indicato al punto 6 dell'Allegato N. 1 al Decreto di Nomina, si attesta quanto segue: dal raffronto tra quanto indicato nei titoli abilitativi Comunali e lo stato dei luoghi, riscontrato in sede di sopralluogo eseguito in data 07/06/2023 e 21/08/2023, sono emerse le seguenti difformità:

al piano terra è stato realizzato un piccolo ripostiglio su parte del locale soggiorno-pranzo.

Al piano primo è stato variato il tramezzo divisorio tra corridoio e camere ed il posizionamento della porta di accesso alla camera principale; su parte del disimpegno è stato realizzato un piccolo soppalco in legno con altezza limitata (h 1,50 cm circa) utilizzato come ripostiglio-studio; internamente al vano scala è stato inoltre realizzato un piccolo balcone interno con accesso dalla camera soprastante la porta di ingresso al piano terra della misura di ml 1,7 x 1,25.

Variazioni alle misure delle bucaure esterne in particolare alle finestrate di tamponamento del vano scala.

L'altezza interna al piano terra è 2,70 ml conforme al progetto depositato, al piano primo le altezze interne sono maggiori di quelle dichiarate in progetto: altezza minima 2,74 ml invece di 2,50 ml altezza massima 3,74 invece di 3,40 ml. Le altezze interne, in particolare l'altezza del piano primo risulta aumentata di circa 30 cm sia nella parte alta che nella parte alta delle falde, si prefigura un aumento di volume del fabbricato.

A seguito delle difformità descritte, dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale i modi e i tempi di presentazione della pratica in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione.

Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzione e/o rimozione delle opere abusive non sanabili.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in legno	buono	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in pietra . parte in pietra a vista e parte con intonachino	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : impianto elettrico , la tensione è di 220	nella media	
--	-------------	--

CLASSE ENERGETICA:



[376,72 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230807-041015-84721 registrata in data 07/08/2023

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
-------------	-------------	--------	-------------

piano terra uso abitazione	64,00	x	100 %	=	64,00
piano primo uso abitazione	64,00	x	100 %	=	64,00
scoperto mappale 181	852,00	x	5 %	=	42,60
scoperto mappale 251 area urbana di 134 mq	134,00	x	10 %	=	13,40
<b>Totale:</b>	<b>1.114,00</b>				<b>184,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/10/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Santa Maria della Valle 29, Fossombrone

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 960,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/10/2023  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: Villa unifamiliare  
Indirizzo: via Bellaguardia, Fossombrone  
Superfici principali e secondarie: 525  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 420.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 02/11/2023  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: ABITAZIONE ALL'ASTA  
Indirizzo: IN VIA BEFFARONE 17, Fossombrone  
Superfici principali e secondarie: 160  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 97.500,00 pari a 609,38 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 02/11/2023  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: Appartamento all'asta  
Indirizzo: via Cesare Battisti, 10, 61034 Fossombrone Italia, Fossombrone  
Superfici principali e secondarie: 75  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 52.900,00 pari a 705,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 18/05/2023  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: via Burano, Ghilardino, Fossombrone  
Superfici principali e secondarie: 149  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 100.000,00 pari a 671,14 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 26/10/2023

Fonte di informazione: ASTALEGALE.IT

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: VIA LUIGI GALVANI, 1, Fossombrone

Superfici principali e secondarie: 237

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.500,00 pari a 613,92 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/12/2022

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Descrizione: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Indirizzo: ZONA EXTRAURBANA DI FOSSOMBRONE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 820,00 pari a 820,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 22 %

Prezzo: 639,60 pari a 639,60 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/12/2022

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Descrizione: VILLE E VILLINI

Indirizzo: ZONA EXTRAURBANA DI FOSSOMBRONE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 25 %

Prezzo: 862,50 pari a 862,50 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo

confronto con una scala sistematica di beni similari, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi.

La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale

ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e

dei Borsini Immobiliari.

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene.

Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adoterà per la stima il valore unitario di € 700,00 al metro quadrato di superficie commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella.

Data la difficile determinazione degli oneri per provvedere alla sanatoria delle difformità urbanistiche riscontrate, si applicherà una riduzione del valore stimato del 15%

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	184,00	x	700,00	=	<b>128.800,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 128.800,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 128.800,00</b>
---	----------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo

confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi.

La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale

ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e

dei Borsini Immobiliari.

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le

condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene.

Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adoterà per la stima il valore unitario di € 700,00 al metro quadrato di superficie

commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella.

Data la difficile determinazione degli oneri per provvedere alla sanatoria delle difformità urbanistiche riscontrate, si applicherà una riduzione del valore stimato del 15%

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Pesaro ed Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Fossombrone, agenzie: Agenzie immobiliari locali e portali di annunci online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, valori Omi, ed inoltre: annunci immobiliari e aste

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	villetta a schiera laterale	184,00	0,00	128.800,00	128.800,00
				<b>128.800,00 €</b>	<b>128.800,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene come composto non presenta opportunità di comoda divisibilità. Si ritiene che il lotto sia ottimale così come indicato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.150,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.650,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 19.147,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 2,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a FOSSOMBRONE LOCALITA' S. MARTINO DEL PIANO 57, della superficie commerciale di **306,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Abitazione indipendente cielo-terra .

Il fabbricato composto da piano seminterrato, terra e primo-sottotetto ha una struttura portante in muratura costituita da blocchi sismici, completamente intonacata all'esterno priva di tinteggiatura.

Il piano terra è composto da ampio soggiorno collegato con ambiente cucina, scala di collegamento ai piani, corridoio-disimpegno, due camere da letto matrimoniali con terrazzo ed una camera singola, due bagni.

Il piano primo-sottotetto ha accesso dalla scala interna ed è composto da 5 stanze con altezza variabile adibite ad uso ripostiglio, stenditoio

Il piano seminterrato ha accesso dalla scala interna e dall'esterno, attraverso la rampa di accesso carrabile posta sul fianco destro del fabbricato; al suo interno è composto da vari ambienti: locale ad uso taverna, doppio ambiente ad uso autorimessa e centrale termica con altezza interna di ml 2,52, ambiente ad uso ripostiglio-dispensa con altezza di ml 2,10, bagno-lavanderia con altezza di ml 2,04; all'esterno dalla rampa si accede ad un piccolo vano interrato ad uso legnaia delle dimensioni di ml 1,50 x 3,75 con altezza di ml 2,20.

Si rileva che il fabbricato è servito da deposito di GPL interrato ed opere fognarie che incidono su terreno confinante non oggetto della procedura.

In ottemperanza a quanto indicato al punto 6 dell'Allegato N. 1 al Decreto di Nomina, si attesta quanto segue: dal raffronto tra quanto indicato nei titoli abilitativi Comunali e lo stato dei luoghi, riscontrato in sede di sopralluogo eseguito in data 07/06/2023 e 21/08/2023, sono emerse le seguenti difformità:

al piano terra è stata rilevata una variazione all'altezza interna dei locali: soggiorno e cucina altezza di ml 2,86 invece di ml 2,80, zona notte altezza di ml 2,72 invece di ml 2,80, modifiche interne alle tramezzature e variazione tra ripostiglio e bagno e viceversa, riduzione dell'ampiezza dei due terrazzi con accesso dalle camere matrimoniali. Variazione di alcune misure interne delle stanze, variazioni esterne alla scala di accesso di soggiorno e cucina con realizzazione di marciapiede rialzato.

Al piano sottotetto sono accessibili tutti i locali mentre nel progetto depositato tre dei cinque locali dovrebbero essere inaccessibili, sono inoltre state realizzate due finestre non previste, le altezze interne rilevate eccedono quelle dichiarate

E' stata realizzata una pensilina in aggetto a copertura dell'ingresso.

Al piano seminterrato è stato rilevato la modifica alle tramezzature interne, leggere variazioni dell'altezza interna realizzazione del locale bagno-lavanderia al posto del dichiarato terrapieno. Realizzazione di ulteriore piccolo locale interrato sul retro ad uso legnaia delle dimensioni di ml 1,50 x 3,75 con altezza di ml 2,20.

Modifiche alla rampa di accesso con realizzazione di bocca di lupo sul locale bagno-lavanderia.

A seguito delle difformità descritte, dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale i modi e i tempi di presentazione della pratica in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione.

Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzione e/o rimozione delle opere abusive non sanabili.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 185 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' S. MARTINO DEL PIANO , piano: Piano S - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/09/1997 in atti dal 25/02/2000 VENDITA (n. 6806.1/1997)
- foglio 34 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3^, superficie 494, reddito agrario 1,79 €, reddito dominicale 1,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 21/06/1978 in atti dal 21/05/1980 (n. 20780)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 2000.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>306,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 212.363,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 180.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/11/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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**, stipulata il 07/10/2005 a firma di notaio Colangeli Angelo ai nn. 57858/20498 di repertorio, registrata il 13/10/2005 a URBINO ai nn. 8004/2342, iscritta il 13/10/2005 a URBINO ai nn. 8004/2342, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile concessione mutuo ipotecario stipulato da Notaio Colangeli Angelo.

Importo ipoteca: 700000.

Importo capitale: 350000.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/12/2012 a firma di notaio Colangeli Angelo ai nn. 76710/35891 di repertorio, registrata il 03/01/2013 a URBINO ai nn. 49/4, iscritta il 03/01/2013 a URBINO ai nn. 49/4, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile concessione mutuo ipotecario stipulato da Notaio Colangeli Angelo.

Importo ipoteca: 130000.

Importo capitale: 65000.

Durata ipoteca: 15

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/07/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 419 di repertorio, registrata il 23/09/2022 a URBINO ai nn. 5675/4275, trascritta il 23/09/2022 a URBINO ai nn. 5675/4275, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino

### *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:

non sono presenti parti condominiali

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1989), con atto stipulato il 20/07/1989 a firma di notaio Barile Filippo ai nn. 3976/2936 di repertorio, registrato il 08/08/1989 a Urbino ai nn. 3976/2936, trascritto il 08/08/1989 a Urbino ai nn. 3976/2936. Atto notarile di cessione di quota Notaio Colangeli Angelo del 09/09/1997 rep. 38883/9756 registrato e trascritto ad Urbino il 13/09/1997 ai n.4060/2970

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

A seguito delle difformità descritte, dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale i modi e i tempi di presentazione della pratica in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione.

Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzione e/o rimozione delle opere abusive non sanabili.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Si applica alla valutazione del bene una riduzione del 15% del valore di stima a copertura delle spese che dovranno essere sostenute per le pratiche di regolarizzazione urbanistico-edilizia.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **28/1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE STATICA CON PARZIALE ROTAZIONE DI SUPERFICI E VOLUMI SUL FABBRICATO URBANO SITO IN LOCALITA' SAN MARTINO DEL PIANO, presentata il 11/11/1995 con il n. 18971 di protocollo, rilasciata il 23/03/1997 con il n. 28 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **72/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova concessione per completamento lavori non ultimati di PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE STATICA CON PARZIALE ROTAZIONE DI SUPERFICI E VOLUMI SUL FABBRICATO URBANO SITO IN LOCALITA' SAN MARTINO DEL PIANO, presentata il 03/07/2001 con il n. 14986 di protocollo, rilasciata il 04/08/2001 con il n. 72 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

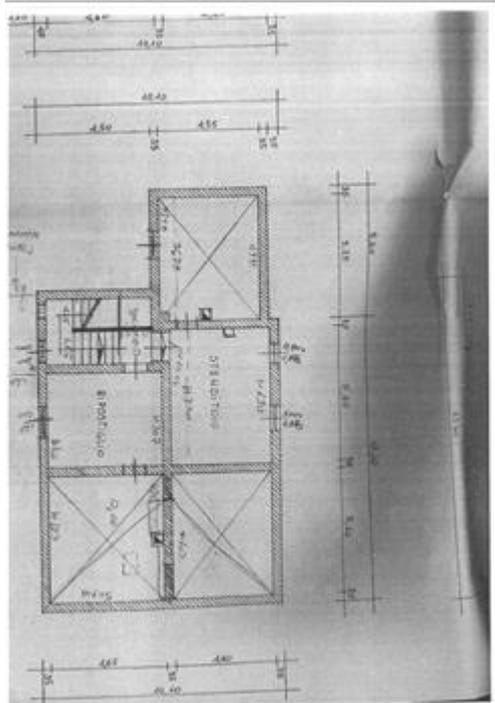
PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 70 del 30/11/2004, l'immobile ricade in zona E1. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 76 NTA. Il titolo è riferito solamente al PARTICELLA 185 E 186. Varianti al Piano Regolatore Generale e le relative N.T.A., l'ultima delle quali approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 12/11/2018

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

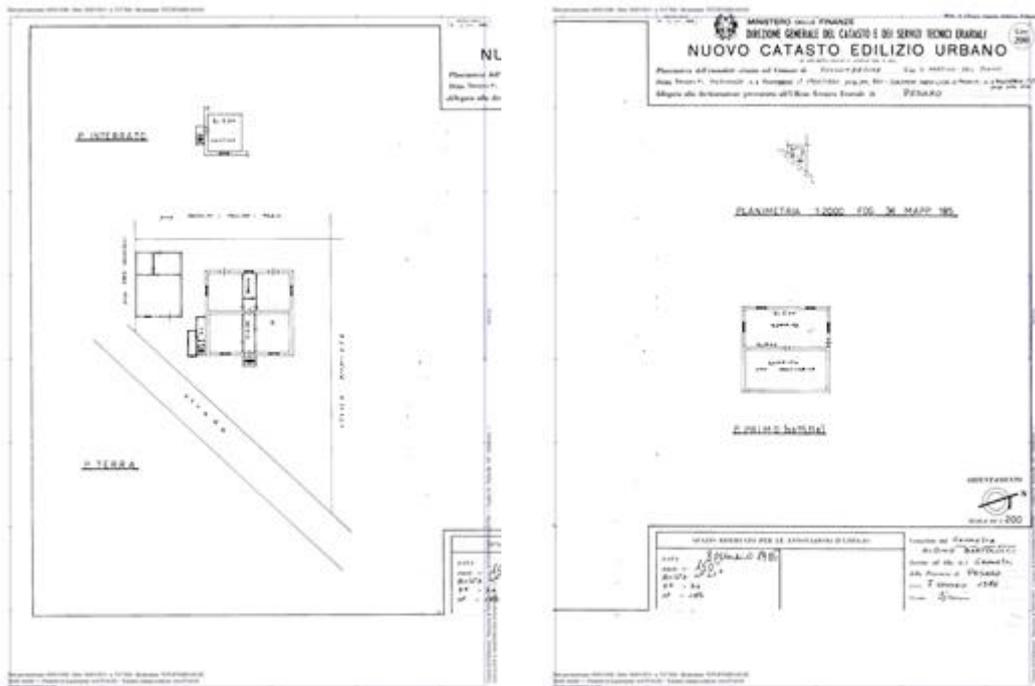
Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso ingombro e divisione interna del fabbricato (normativa di riferimento: T.U. edilizia e legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di Tipo Mappale ed Accatastamento Docfa  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- tipo mappale : €1.350,00
- accatastamento docfa: €600,00
- oneri catastali: €237,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FOSSOMBRONE LOCALITA' S. MARTINO DEL PIANO 57

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a FOSSOMBRONE LOCALITA' S. MARTINO DEL PIANO 57, della superficie commerciale di **306,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )  
Abitazione indipendente cielo-terra .

Il fabbricato composto da piano seminterrato, terra e primo-sottotetto ha una struttura portante in muratura costituita da blocchi sismici, completamente intonacata all'esterno priva di tinteggiatura.

Il piano terra è composto da ampio soggiorno collegato con ambiente cucina, scala di collegamento ai piani, corridoio-disimpegno, due camere da letto matrimoniali con terrazzo ed una camera singola, due bagni.

Il piano primo-sottotetto ha accesso dalla scala interna ed è composto da 5 stanze con altezza variabile adibite ad uso ripostiglio, stenditoio

Il piano seminterrato ha accesso dalla scala interna e dall'esterno, attraverso la rampa di accesso carrabile posta sul fianco destro del fabbricato; al suo interno è composto da vari ambienti: locale ad uso taverna, doppio ambiente ad uso autorimessa e centrale termica con altezza interna di ml 2,52, ambiente ad uso ripostiglio-dispensa con altezza di ml 2,10, bagno-lavanderia con altezza di ml 2,04; all'esterno dalla rampa si accede ad un piccolo vano interrato ad uso legnaia delle dimensioni di ml 1,50 x 3,75 con altezza di ml 2,20.

Si rileva che il fabbricato è servito da deposito di GPL interrato ed opere fognarie che incidono su terreno confinante non oggetto della procedura.

In ottemperanza a quanto indicato al punto 6 dell'Allegato N. 1 al Decreto di Nomina, si attesta quanto segue: dal raffronto tra quanto indicato nei titoli abilitativi Comunali e lo stato dei luoghi, riscontrato in sede di sopralluogo eseguito in data 07/06/2023 e 21/08/2023, sono emerse le seguenti difformità:

al piano terra è stata rilevata una variazione all'altezza interna dei locali: soggiorno e cucina altezza di ml 2,86 invece di ml 2,80, zona notte altezza di ml 2,72 invece di ml 2,80, modifiche interne alle tramezzature e variazione tra ripostiglio e bagno e viceversa, riduzione dell'ampiezza dei due terrazzi con accesso dalle camere matrimoniali. Variazione di alcune misure interne delle stanze, variazioni esterne alla scala di accesso di soggiorno e cucina con realizzazione di marciapiede rialzato.

Al piano sottotetto sono accessibili tutti i locali mentre nel progetto depositato tre dei cinque locali dovrebbero essere inaccessibili, sono inoltre state realizzate due finestre non previste, le altezze interne rilevate eccedono quelle dichiarate

E' stata realizzata una pensilina in aggetto a copertura dell'ingresso.

Al piano seminterrato è stato rilevato la modifica alle tramezzature interne, leggere variazioni dell'altezza interna realizzazione del locale bagno-lavanderia al posto del dichiarato terrapieno. Realizzazione di ulteriore piccolo locale interrato sul retro ad uso legnaia delle dimensioni di ml 1,50 x 3,75 con altezza di ml 2,20.

Modifiche alla rampa di accesso con realizzazione di bocca di lupo sul locale bagno-lavanderia.

A seguito delle difformità descritte, dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale i modi e i tempi di presentazione della pratica in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione.

Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzione e/o rimozione delle opere abusive non sanabili.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 185 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' S. MARTINO DEL PIANO , piano: Piano S - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/09/1997 in atti dal 25/02/2000 VENDITA (n. 6806.1/1997)
- foglio 34 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3<sup>^</sup>, superficie 494, reddito agrario 1,79 €, reddito dominicale 1,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO del 21/06/1978 in atti dal 21/05/1980 (n. 20780)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 2000.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone, Fano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: urbino, fossombrone, monte catria e nerone.



## COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km

nella media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

al di sotto della media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione indipendente cielo-terra .

Il fabbricato composto da piano seminterrato, terra e primo-sottotetto ha una struttura portante in muratura costituita da blocchi sismici, completamente intonacata all'esterno priva di tinteggiatura.

Il piano terra è composto da ampio soggiorno collegato con ambiente cucina, scala di collegamento ai piani, corridoio-disimpegno, due camere da letto matrimoniali con terrazzo ed una camera singola, due bagni.

Il piano primo-sottotetto ha accesso dalla scala interna ed è composto da 5 stanze con altezza variabile adibite ad uso ripostiglio, stenditoio

Il piano seminterrato ha accesso dalla scala interna e dall'esterno, attraverso la rampa di accesso carrabile posta sul fianco destro del fabbricato; al suo interno è composto da vari ambienti: locale ad uso taverna, doppio ambiente ad uso autorimessa e centrale termica con altezza interna di ml 2,52, ambiente ad uso ripostiglio-dispensa con altezza di ml 2,10, bagno-lavanderia con altezza di ml 2,04; all'esterno dalla rampa si accede ad un piccolo vano interrato ad uso legnaia delle dimensioni di ml 1,50 x 3,75 con altezza di ml 2,20.

Si rileva che il fabbricato è servito da deposito di GPL interrato ed opere fognarie che incidono su terreno confinante non oggetto della procedura.

In ottemperanza a quanto indicato al punto 6 dell'Allegato N. 1 al Decreto di Nomina, si attesta quanto segue: dal raffronto tra quanto indicato nei titoli abilitativi Comunali e lo stato dei luoghi, riscontrato in sede di sopralluogo eseguito in data 07/06/2023 e 21/08/2023, sono emerse le seguenti difformità:

al piano terra è stata rilevata una variazione all'altezza interna dei locali: soggiorno e cucina altezza di ml 2,86 invece di ml 2,80, zona notte altezza di ml 2,72 invece di ml 2,80, modifiche interne alle tramezzature e variazione tra ripostiglio e bagno e viceversa, riduzione dell'ampiezza dei due terrazzi

con accesso dalle camere matrimoniali. Variazione di alcune misure interne delle stanze, variazioni esterne alla scala di accesso di soggiorno e cucina con realizzazione di marciapiede rialzato.

Al piano sottotetto sono accessibili tutti i locali mentre nel progetto depositato tre dei cinque locali dovrebbero essere inaccessibili, sono inoltre state realizzate due finestre non previste, le altezze interne rilevate eccedono quelle dichiarate

E' stata realizzata una pensilina in aggetto a copertura dell'ingresso.

Al piano seminterrato è stato rilevato la modifica alle tramezzature interne, leggere variazioni dell'altezza interna realizzazione del locale bagno-lavanderia al posto del dichiarato terrapieno. Realizzazione di ulteriore piccolo locale interrato sul retro ad uso legnaia delle dimensioni di ml 1,50 x 3,75 con altezza di ml 2,20.

Modifiche alla rampa di accesso con realizzazione di bocca di lupo sul locale bagno-lavanderia.

A seguito delle difformità descritte, dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale i modi e i tempi di presentazione della pratica in sanatoria e con essa dovranno essere concordati gli importi della sanzione.

Tali importi possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzione e/o rimozione delle opere abusive non sanabili.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* Finestre realizzati in legno (niangon)

buono 

*infissi esterni:* scuri realizzati in legno (niangon)

buono 



CLASSE ENERGETICA:

[239.12 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230829-041015-85593 registrata in data 29/08/2023

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
PIANO INTERRATO locali autorizzati	128,00	x	50 %	=	64,00
PIANO TERRA USO ABITAZIONE	156,80	x	100 %	=	156,80
PIANO PRIMO-SOTTOTETTO superfici autorizzate	68,00	x	50 %	=	34,00
terrazzi piano terra	10,00	x	30 %	=	3,00
scoperto mappale 185 (ente urbano 480 mq) e mappale 186 (494 mq)	974,00	x	5 %	=	48,70
<b>Totale:</b>	<b>1.336,80</b>				<b>306,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Santa Maria della Valle 29, Fossombrone

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.000,00 pari a 960,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: via Bellaguardia, Fossombrone

Superfici principali e secondarie: 525

Superfici accessorie:

Prezzo: 420.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: ABITAZIONE ALL'ASTA

Indirizzo: IN VIA BEFFARONE 17, Fossombrone

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.500,00 pari a 609,38 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Appartamento all'asta

Indirizzo: via Cesare Battisti, 10, 61034 Fossombrone Italia, Fossombrone

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.900,00 pari a 705,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Burano, Ghilardino, Fossombrone

Superfici principali e secondarie: 149

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 671,14 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2023

Fonte di informazione: ASTALEGALE.IT

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: VIA LUIGI GALVANI, 1, Fossombrone

Superfici principali e secondarie: 237  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 145.500,00 pari a 613,92 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/12/2022  
Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE  
Descrizione: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO  
Indirizzo: ZONA EXTRAURBANA DI FOSSOMBRONE  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 820,00 pari a 820,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 22 %  
Prezzo: 639,60 pari a 639,60 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/12/2022  
Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE  
Descrizione: VILLE E VILLINI  
Indirizzo: ZONA EXTRAURBANA DI FOSSOMBRONE  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 1.150,00 pari a 1.150,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 25 %  
Prezzo: 862,50 pari a 862,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni similari, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi.

La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari.

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in

questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene.

Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario di € 700,00 al metro quadrato di superficie

commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella.

Data la difficile determinazione degli oneri per provvedere alla sanatoria delle difformità urbanistiche riscontrate, si applicherà una riduzione del valore stimato del 15%

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 306,50 x 700,00 = **214.550,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 214.550,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 214.550,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo

confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi.

La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale

ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e

dei Borsini Immobiliari.

Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le

condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene.

Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario di € 700,00 al metro quadrato di superficie

commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella.

Data la difficile determinazione degli oneri per provvedere alla sanatoria delle difformità urbanistiche riscontrate, si applicherà una riduzione del valore stimato del 15%

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Pesaro ed Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Fossombrone, agenzie: Agenzie immobiliari locali e portali di annunci online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, valori Omi, ed inoltre: annunci immobiliari e aste 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	villa singola	306,50	0,00	214.550,00	214.550,00
				<b>214.550,00 €</b>	<b>214.550,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.187,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 212.363,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 31.854,45**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 508,55**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 180.000,00**

data 07/11/2023

il tecnico incaricato  
Stefano Tontini