



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV SRL .

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MONICA PROFILI

CF:PRFMNC71P54D749R

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Entraigues Sur La Sorgue, 41

telefono: 3391813699

email: geom.profilimonica@gmail.com

PEC: monica.profilimonica@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SASSOFELTRIO Via Italia 41, frazione Fratte, della superficie commerciale di **416,46** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in esame si riferisce ad una villa residenziale che si sviluppa su tre piani di cui due fuori terra, primo e terra/rialzato e uno interrato, circondata da scoperto esclusivo di circa 1500 mq suddiviso tra giardino e percorsi pedonali. L'immobile staggito insiste sul lotto distinto al Catasto al foglio 7 mappale 795 di proprietà [REDACTED] che nella realtà si identifica come fondo intercluso in quanto è privo di accesso alla Via pubblica, Via Italia, è circondato da fondi altrui; infatti per accedere alla villa in oggetto si deve oltrepassare, da Via Italia, un cancello carrabile ed automatizzato e un percorso asfaltato e carrabile che sono stati realizzati sui terreni distinti al Catasto al foglio 7 mappali 794-796, ad oggi sono ancora intestati al Sig. [REDACTED] (defunto e marito della [REDACTED]). Dalle mie verifiche, questi ultimi due mappali, come altri, non sono stati inseriti nella dichiarazione di successione di [REDACTED]. In realtà [REDACTED] per accedere alla villa attraversa e percorre questi terreni in modo esclusivo, inoltre gli custodisce e gli gestisce; la stessa cosa per i due terreni sul retro, distinti al Catasto al foglio 7 e mappali 447-446 -553 che non sono stati inseriti nella successione [REDACTED]; l'accesso a quest'ultimo terreno è possibile anche dalla strada confinante sul retro, Via Alcide de Gasperi. La villa con i terreni circostanti (mappali 794-796-447-446-553 del foglio 7), in loco, si presenta come se fosse un'unica proprietà sia per la continuità del verde e dei percorsi che per la recinzione che delimita i confini dalle altre proprietà circostanti.

Per consentire l'accesso al fabbricato staggito si dovrà legittimare la costituzione della servitù di passaggio.

L'ubicazione della villa è semi-centrale, a pochi chilometri dal centro della località "Le Fratte di Sassofeltrio". E' vicina a tutti i servizi principali; per la sua collocazione, in lieve collina, resta isolata e panoramica rispetto alle altre abitazioni dei dintorni. L'immobile è di tipo signorile di buone rifiniture si trova in buono stato di conservazione, è stata costruita nel 1976 poi negli anni successivi sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria e ampliamenti. La pianta del fabbricato è originale ed irregolare, su tre lati, il piano terra, è contiguo a portici e verande di ampie dimensioni, superficie totale di questi ultimi, circa, mq.160. Il piano terra del fabbricato, è rialzato rispetto al terreno circostante. Al piano terra si sviluppa la parte principale dell'ampio alloggio, di superficie commerciale circa mq.168,00, costituita da un ampio soggiorno, cucina e sala da pranzo entrambi i locali sono dotati di camini a parete, nella zona notte si accede salendo due gradini, infatti tra le due zone c'è un leggero dislivello, ci sono due camere da letto di cui una con bagno esclusivo, uno studio, un ampio corridoio e un bagno; le altezze interne variano nella zona giorno è di ml 3,15 e nella zona notte è di ml. 2,87. Per collegare i tre piani è stato installato un ascensore, in cui inizialmente era stata costruita la scala interna, poi nel tempo è stata demolita per esigenze pratiche. Il piano primo è di dimensioni ridotte rispetto al terra infatti la sua superficie commerciale è di mq. 74, 00 circa ed è suddiviso in due ampie camere da letto, un bagno e un disimpegno; i soffitti di questi vani corrispondono al solaio inclinato di copertura infatti l'altezza minima è di ml 1,92 e quella massima è di ml. 2,83. Al piano interrato si accede sia dall'interno che dall'esterno. La superficie del piano interrato corrisponde a quella del piano terra, una porzione circa mq. 63,00 è destinata alla cantina mentre tutto il resto a taverna, con camino e angolo cottura, ed accessori secondari, quali : una ex-centrale termica, una lavanderia, un wc, due ripostigli e un corridoio. Le altezze interne variano, quella della cantina è di ml. 2,25 e di tutto il resto è di ml. 2,50.

La costruzione è stata realizzata con struttura portante in muratura, i solai in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate con manto di copertura in tegole. I portici e le verande laterali sono stati



realizzati con struttura portante in legno , sia quella orizzontale che verticale e il manto di copertura rifinito con tegole; le pareti della veranda sono state chiuse con teali in metallo verniciato e vetro. Per migliorare l'illuminazione naturale dei portici, nella copertura sono stati inseriti alcuni punti luce realizzati con telaio in metallo e tamponati con materiale trasparente. La pavimentazione interna della villa è : al piano terra, cucina e sala da pranzo con piastrelle in ceramica e nella parte restante con parquet , i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica; al piano primo è con parquet a parte il bagno che è in piastrelle di ceramica; al piano interrato è con piastrelle in gres. Tutti i bagni sono completi di sanitari in ceramica inoltre nel bagno della camera da letto, al piano terra, è stata installata un'ampia vasca idromassaggio a parete e angolare .

Gli infissi interni ed esterni sono in legno e gli oscuranti sono costituiti con persiane verniciate.

L' impianto di riscaldamento e di acqua sanitaria è alimentato da caldaia a metano, con portata termica di Kw 30,1, installata all'esterno del fabbricato in un piccolo vano, nello scoperto; i radiatori sono a parete, in ghisa e si distribuiscono sui tutti tre i piani, a parte la cantina che ne è priva .

Le pareti esterne della villa sono rifinite con intonaco rustico e tinteggiatura di colore chiaro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, scala non presente - c'è l'ascensore, ha un'altezza interna di 3,00 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 795 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 15,5 vani, rendita 1.000,64 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n.41 -Sassofeltrio - Prov. Rimini-, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione territoriale del 07/09/2022 Pratica n. PS0062514 in atti dal 07/09/2022. Legge del 28/05/2021 n.84: Comune di Sassofeltrio sezione proveniente dall'UP di Pesaro (n.62514.1/2022)

Coerenze: La particella 795 confina: a nord con la particella censita al Catasto Fabbricati al 1305 foglio 7 lo scoperto di un immobile di proprietà dei [REDACTED]; ad est con i terreni identificati al Catasto Terreni con i mappali 794-795 ancora intestati a [REDACTED] (marito della debitrice deceduto in data 05/07/2004); a sud con il terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 7 mappale 642 di proprietà dei [REDACTED]; ad ovest confina con i terreni censiti al Catasto terreni al Foglio 7 mappali 446-447 intestati a [REDACTED] (marito [REDACTED], debitrice, e deceduto in data 05/07/2004).

Il Comune di Sassofeltrio si è distaccato dalla Regione Marche e si è aggregato alla regione Emilia Romagna nell' ambito della Provincia di Rimini, Legge n.84 del 28/05/2021.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	416,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 454.869,29
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 454.800,00
Data della valutazione:	11/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il fabbricato residenziale è occupato dalla [REDACTED] (parte esecutata) e dal Signor [REDACTED] convivente, lo potuto accertare nel giorno del mio sopralluogo, 23 novembre 2022.



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 **giudiziale** attiva, iscritta il 18/11/2020 a Agenzia Entrate di Urbino ai nn. 5469/599, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 1.041.331,94

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/02/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Urbino ai nn. 82 di repertorio, trascritta il 16/06/2021 a Agenzia Territorio di Urbino ai nn. 3598/2692, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Formalità pregiudizievole , stipulata il 06/02/2017 a firma di Notaio Barbara Ciacci di Forlì -Rimini ai nn. 159354/17363 di repertorio, trascritta il 08/02/2017 a Agenzia Entrate di Urbino ai nn. 891/715, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto preliminare di compravendita .

██████████ ha versato alla ██████████ € 15.000,00 a titolo di caparra confirmatoria. Inoltre nel preliminare di compravendita veniva fissato il 31 dicembre 2017 come data di stipula.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Analizzando le proprietà circostanti il lotto edificato, distinto al foglio 7 mappale 795, oggetto di questa esecuzione immobiliare, ci sono i terreni distinti al foglio 7 mappali 794-796-447-446 che nelle attuali visure catastali sono intestate al Sig ██████████, coniuge della ██████████



██████████, nato a Monte Cerignone (PU) il 16/10/1927, Codice fiscale ██████████, proprietario 1/1, dati derivanti da Atto del 06/10/1983 Pubblico Ufficiale DR. Pennino Sede Macerata Feltria (PU) repertorio n.123 -UR sede Urbino (PU) Registrazione n. 1606 registrato in data 18/10/1983- COMPRAVENDITA Voltura n. 797.1/1985 - Pratica n. PS0011114 in atti dal 26/01/2010.

La riflessione è che il Signor ██████████ è deceduto in data 5 luglio 2004 e l'intestazione di questi terreni, non è stata volturata con gli eredi (moglie e figli). Dalle ispezioni ipotecarie del certificato di denuncia di successione, trascritta ad Urbino in data 01/03/2006, articolo 878, registro generale n.1873 (in allegato), le particelle dei terreni sopra indicate non risultano nell'elenco degli immobili in successione mentre il fabbricato staggito è tra gli immobili in successione.

Inoltre nell'atto di compravendita del Notaio Pennino di Macerata Feltria del 6 ottobre 1983, rep. 123/34 trascritto in data 18/10/1983, il Sig. ██████████ acquistava, in regime di comunione legale dei beni con la Sig. ██████████, il fabbricato di civile abitazione che oggi è l'immobile oggetto di pignoramento ed i terreni censiti al foglio 7 mappali 446-447-553-794-796. Verificando nelle visure catastali storiche del fabbricato staggito e dei terreni, la ██████████ non risultava essere intestata per la sua quota, 50%.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/1983), con atto stipulato il 06/10/1983 a firma di notaio Pennino di Macerata ai nn. 123/34 di repertorio, trascritto il 18/10/1983 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 4353/3228.

La ██████████ ha acquistato dalla sig ██████████, nata a Rimini il 27/03/1922

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di denuncia di successione (dal 05/07/2004), registrato il 25/05/2005 a Ufficio del Registro di Urbino ai nn. 87/389, trascritto il 01/03/2006 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 1873/878.

Denuncia di successione di ██████████ nato a Montecerignone (PU) il 16/10/1927 (c.f. ██████████) deceduto in data 05/07/2004

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/18, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2006), con atto stipulato il 18/12/2006 a firma di Notaio Raspanti Maria Assunta ai nn. 13531/1321 di repertorio, trascritto il 11/01/2007 a Agenzia del Territorio di Urbino ai nn. 178/132.

La ██████████ acquista le quote di 2/18 ciascuno dai Sigg. ██████████
██████████

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/1983 fino al 05/07/2004), con atto stipulato il 06/10/1983 a firma di notaio Pennino di Macerata ai nn. 123/34 di repertorio, trascritto il 18/10/1983 a Agenzia delle Entrate di Urbino ai nn. 4353/3228.

Il Sig. ██████████ ha acquistato dalla sig. ██████████, nata a Rimini il 27/03/1922. Il Sig. ██████████ è deceduto in data 05/07/2004.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 05/07/2004 fino al 18/12/2006), registrato il 25/05/2005 a Ufficio del Registro di Urbino ai nn. 87/389, trascritto il 01/03/2006 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 1873/878.

Denuncia di successione di ██████████ nato a Montecerignone (PU) il 16/10/1927 (c.f. ██████████) deceduto in data 05/07/2004

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 05/07/2004 fino al 18/12/2006), registrato il 25/05/2005 a Ufficio del Registro di Urbino ai nn. 87/389, trascritto il 01/03/2006 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 1873/878.

Denuncia di successione di ██████████ nato a Montecerignone (PU) il 16/10/1927 (c.f. ██████████) deceduto in data 05/07/2004

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di denuncia di successione (dal 05/07/2004 fino al 18/12/2006), registrato il 25/05/2005 a Ufficio del Registro di Urbino ai nn. 87/389, trascritto il 01/03/2006 a Ag. Territorio di Urbino ai nn. 1873/878.



Denuncia di successione di ██████████ nato a Montecerignone (PU) il 16/10/1927 (██████████) deceduto in data 05/07/2004

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **229/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato residenziale stagionale , presentata il 31/08/1973 con il n. 1994 di protocollo, rilasciata il 29/12/1973 con il n. 229 di protocollo, agibilità del 18/12/1976 con il n. 229 di protocollo

Condono edilizio 1995 N. **09/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Condono Edilizio per Ampliamento del fabbricato, modifiche interne e prospettiche , presentata il 28/02/1995 con il n. 1013 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Per definire il condono edilizio devono essere effettuati i versamenti al Comune di Sassofeltrio : € 878,12 per oneri concessori ; € 100,00 per diritti di segreteria

Condono edilizio 1995 (DL.649/94) N. **10/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Condono Edilizio per manutenzione straordinaria del fabbricato, presentata il 28/02/1995 con il n. 1014 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Per definire il condono edilizio devono essere effettuati i versamenti al Comune di Sassofeltrio per i diritti di segreteria di circa € 70,00 e 2 marche da bollo da € 16,00.

Permesso di costruire N. **38/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due portici e recinzione, presentata il 10/07/2003 con il n. 3199 di protocollo, rilasciata il 13/10/2003 con il n. 38/03 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia -S.C.I.A. - in sanatoria N. **01/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di eseguiti senza autorizzazione, in difformità rispetto i condoni del 1995 prot. 1013 e prot.1014 e in difformità rispetto il permesso di costruire n.38/03, presentata il 14/01/2017 con il n. 159 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**. La pratica edilizia in oggetto fu sospesa dal Comune di Sassofeltrio (in data 04/03/2017 con notifica prot. n.1092) in quanto i condoni edilizi del 1995 prot. 1013 e prot.1014, rispettivamente n.9 e n.10, non sono stati ancora definiti in quanto non sono state depositate le integrazioni richieste con lettera del 14/11/2016, prot. 5655. Inoltre al rilascio dei condoni di cui sopra, il Comune di Sassofeltrio, procederà al calcolo degli oneri dovuti in merito alla pratica di S.C.I.A. in sanatoria in oggetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.26 del 28/09/2019, l'immobile ricade in zona Zona residenziale di completamento (ZTR1) tessuto di completamento - art.3.11. Norme tecniche di attuazione ed indici: Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici e le seguenti prescrizioni: - Sm= superficie minima di intervento: mq 600 ovvero superficie del lotto come risulta alla data di approvazione del presente P.R.G. nel caso sia inferiore alla misura suddetta; - IF= indice di edificabilità fondiaria: 1,5 mc/mq; - numero dei piani : non superiore a 3 per le frazioni di Fratte e lungo la S.P. del Conca; Q: rapporto massimo di copertura=40%; -Parcheggi (art. 1.09):nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione ai sensi dalla legge 122/89. Devono essere garantiti in ogni caso due posti macchina per ogni alloggio. - Distanza minima dai confini da altri edifici: art. 3.08, nelle zone di completamento ZTR1/2/3 per gli interventi di demolizione e ristrutturazione, la distanza fra gli edifici ed i confini di proprietà possono essere pari a quelli preesistenti, quando questi siano inferiori a 5 m. ; negli ampliamenti deve essere rispettata la distanza minima di 5 m.. La particella non è interessata ad alcun vincolo.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Comune di Sassofeltrio si è distaccato dalla Regione Marche e si è aggregato alla Regione Emilia Romagna, nell'ambito della Provincia di Rimini, con la Legge n. 84 del 28/05/2021.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La [REDACTED] ha presentato al Comune di Sassofeltrio in data 14/01/2017 con prot.159 la pratica di sanatoria, SCIA, (Pratica n.01/17 del 04/05/2017) per regolarizzare lo stato di fatto del fabbricato staggiato. Il Comune di Sassofeltrio ha espresso parere favorevole ma la pratica è sospesa (notifica del 04/03/2017 prot. 1092) perchè ancora devono essere definiti i condoni edilizi n.9 e n.10 del 1995 prot. 1013 e 1014, devono essere versati al Comune gli oneri concessori e i diritti di segreteria. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed aggiornamenti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pagamento al comune di Sassofeltrio degli oneri e diritti di segreteria relativi ai condoni n.9 e n.10 del 1995 , prot. 1013 e 1014 . Infine per il ritiro dell'ultima Scia in sanatoria (Pratica n.01/2017) devono essere versati gli oneri (ancora non calcolati dal Comune, la sottoscritta ha proceduto ad una loro stima con l'aiuto del tecnico comunale).

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria da versare al Comune di Sassofeltrio per ritiro condoni n.9 del 1995: €.100,00
- Oneri concessori da versare al Comune di Sassofeltrio per il condono n.9 del 1995: €.878,12
- Diritti di segreteria da versare al Comune di Sassofeltrio per condono n. 10 del 1995: €.70,00
- n. 2 marche da bollo per Comune di Sassofeltrio per ritiro condoni n.9-10 del 1995: €.16,00
- Oneri dovuti per ritiro SCIA in sanatoria de 14/01/2017 prot. n.159 -Pratica n.01/17 del 04/03/2017, da versare al Comune di Sassofeltrio: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n.78)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SASSOFELTRIO VIA ITALIA 41, FRAZIONE FRATTE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SASSOFELTRIO Via Italia 41, frazione Fratte, della superficie commerciale di **416,46** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene in esame si riferisce ad una villa residenziale che si sviluppa su tre piani di cui due fuori terra, primo e terra/rialzato e uno interrato,circondata da scoperto esclusivo di circa 1500 mq



suddiviso tra giardino e percorsi pedonali. L'immobile staggito insiste sul lotto distinto al Catasto al foglio 7 mappale 795 di proprietà della Sig. [REDACTED] che nella realtà si identifica come fondo intercluso in quanto è privo di accesso alla Via pubblica, Via Italia, è circondato da fondi altrui; infatti per accedere alla villa in oggetto si deve oltrepassare, da Via Italia, un cancello carrabile ed automatizzato e un percorso asfaltato e carrabile che sono stati realizzati sui terreni distinti al Catasto al foglio 7 mappali 794-796, ad oggi sono ancora intestati al Sig. [REDACTED] (defunto e marito della [REDACTED]). Dalle mie verifiche, questi ultimi due mappali, come altri, non sono stati inseriti nella dichiarazione di successione di [REDACTED]. In realtà la [REDACTED] per accedere alla villa attraversa e percorre questi terreni in modo esclusivo, inoltre gli custodisce e gli gestisce; la stessa cosa per i due terreni sul retro, distinti al Catasto al foglio 7 e mappali 447-446 -553 che non sono stati inseriti nella successione [REDACTED] l'accesso a quest' ultimo terreno è possibile anche dalla strada confinante sul retro, Via Alcide de Gasperi. La villa con i terreni circostanti (mappali 794-796-447-446-553 del foglio 7), in loco, si presenta come se fosse un'unica proprietà sia per la continuità del verde e dei percorsi che per la recinzione che delimita i confini dalle altre proprietà circostanti.

Per consentire l'accesso al fabbricato staggito si dovrà legittimare la costituzione della servitù di passaggio.

L'ubicazione della villa è semi-centrale, a pochi chilometri dal centro della località "Le Fratte di Sassofeltrio". E' vicina a tutti i servizi principali; per la sua collocazione, in lieve collina, resta isolata e panoramica rispetto alle altre abitazioni dei dintorni. L'immobile è di tipo signorile di buone rifiniture si trova in buono stato di conservazione, è stata costruita nel 1976 poi negli anni successivi sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria e ampliamenti. La pianta del fabbricato è originale ed irregolare, su tre lati, il piano terra, è contiguo a portici e verande di ampie dimensioni, superficie totale di questi ultimi, circa, mq.160. Il piano terra del fabbricato, è rialzato rispetto al terreno circostante. Al piano terra si sviluppa la parte principale dell'ampio alloggio, di superficie commerciale circa mq.168,00, costituita da un ampio soggiorno, cucina e sala da pranzo entrambi i locali sono dotati di camini a parete, nella zona notte si accede salendo due gradini, infatti tra le due zone c'è un leggero dislivello, ci sono due camere da letto di cui una con bagno esclusivo, uno studio, un ampio corridoio e un bagno; le altezze interne variano nella zona giorno è di ml 3,15 e nella zona notte è di ml. 2,87. Per collegare i tre piani è stato installato un ascensore, in cui inizialmente era stata costruita la scala interna, poi nel tempo è stata demolita per esigenze pratiche. Il piano primo è di dimensioni ridotte rispetto al terra infatti la sua superficie commerciale è di mq. 74, 00 circa ed è suddiviso in due ampie camere da letto, un bagno e un disimpegno,; i soffitti di questi vani corrispondono al solaio inclinato di copertura infatti l'altezza minima è di ml 1,92 e quella massima è di ml. 2,83. Al piano interrato si accede sia dall'interno che dall'esterno. La superficie del piano interrato corrisponde a quella del piano terra, una porzione circa mq. 63,00 è destinata alla cantina mentre tutto il resto a taverna, con camino e angolo cottura, ed accessori secondari, quali : una ex-centrale termica, una lavanderia, un wc, due ripostigli e un corridoio. Le altezze interne variano, quella della cantina è di ml. 2,25 e di tutto il resto è di ml. 2,50.

La costruzione è stata realizzata con struttura portante in muratura, i solai in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate con manto di copertura in tegole. I portici e le verande laterali sono stati realizzati con struttura portante in legno, sia quella orizzontale che verticale e il manto di copertura rifinito con tegole; le pareti della veranda sono state chiuse con teali in metallo verniciato e vetro. Per migliorare l'illuminazione naturale dei portici, nella copertura sono stati inseriti alcuni punti luce realizzati con telaio in metallo e tamponati con materiale trasparente. La pavimentazione interna della villa è : al piano terra, cucina e sala da pranzo con piastrelle in ceramica e nella parte restante con parquet, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica; al piano primo è con parquet a parte il bagno che è in piastrelle di ceramica; al piano interrato è con piastrelle in gres. Tutti i bagni sono completi di sanitari in ceramica inoltre nel bagno della camera da letto, al piano terra, è stata installata un'ampia vasca idromassaggio a parete e angolare.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno e gli oscuranti sono costituiti con persiane verniciate.

L'impianto di riscaldamento e di acqua sanitaria è alimentato da caldaia a metano, con portata termica di Kw 30,1, installata all'esterno del fabbricato in un piccolo vano, nello scoperto; i radiatori sono a parete, in ghisa e si distribuiscono sui tutti tre i piani, a parte la cantina che ne è priva.

Le pareti esterne della villa sono rifinite con intonaco rustico e tinteggiatura di colore chiaro.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, scala non presente - c'è l'ascensore, ha un'altezza interna di 3,00 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 795 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 15,5 vani, rendita 1.000,64 Euro, indirizzo catastale: Via Italia n.41 - Sassofeltrio - Prov. Rimini-, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione territoriale del 07/09/2022 Pratica n. PS0062514 in atti dal 07/09/2022. Legge del 28/05/2021 n.84: Comune di Sassofeltrio sezione proveniente dall'UP di Pesaro (n.62514.1/2022)

Coerenze: La particella 795 confina: a nord con la particella censita al Catasto Fabbricati al 1305 foglio 7 lo scoperto di un immobile di proprietà [REDACTED]; ad est con i terreni identificati al Catasto Terreni con i mappali 794-795 ancora intestati a [REDACTED] (marito della debitrice deceduto in data 05/07/2004); a sud con il terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 7 mappale 642 di proprietà dei Sigg. [REDACTED]; ad ovest confina con i terreni censiti al Catasto terreni al Foglio 7 mappali 446-447 intestati [REDACTED] (marito della [REDACTED], debitrice, e deceduto in data 05/07/2004).

Il Comune di Sassofeltrio si è distaccato dalla Regione Marche e si è aggregato alla regione Emilia Romagna nell'ambito della Provincia di Rimini, Legge n.84 del 28/05/2021.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



Scatto su portico principale



Scatto sul retro



Prospetto



Cucina al Piano Terra





Ascensore interno di collegamento con tutti i piani



Soggiorno al Piano Terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 20 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La sottoscritta non può redigere l'Attestato di prestazione energetica (APE) perchè l'immobile è ubicato nella Provincia di Rimini, Regione Emilia Romagna, e non sono iscritta nell' Elenco dei Soggetti Certificatori di tale Regione ma sono iscritta nella Regione Marche.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato



portone di ingresso: ad un anta realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: maniglie in ferro



infissi interni: realizzati in legno massello



manto di copertura: realizzato in tegole con coibentazione in presente
pavimentazione esterna: realizzata in porfido

Degli Impianti:

ascensore: ascensore interno

Delle Strutture:

copertura: a falde inclinate costruita in latero-cemento

strutture verticali: costruite in muratura

media

nella media 

al di sopra della media 

nella media 

nella media 

nella media 



Taverna al Piano Interrato



Cucina in taverna



Bagno al Piano Interrato



Cantina al Piano Interrato



Porta d'ingresso al P.T.



Vasca idromassaggio posta nel bagno in camera da letto al



Piano Terra

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
Alloggio piano terra e piano primo	242,30	x	100 %	=	242,30
Cantina Piano Interrato	62,30	x	25 %	=	15,58
Taverna piano interrato	105,60	x	60 %	=	63,36
Veranda al piano terra	26,40	x	60 %	=	15,84
Portici	134,80	x	35 %	=	47,18
Scoperto esclusivo	25,00	x	10 %	=	2,50
Scoperto esclusivo (rimanente)	1.485,00	x	2 %	=	29,70
Totale:	2.081,40				416,46



Planimetria catastale prot.PS0102985 del 24/11/2016

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: 30/11/2022
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare di Rimini
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: corso Europa - Sassofeltrio
Superfici principali e secondarie: 500
Superfici accessorie:
Prezzo: 650.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/11/2022
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare di Rimini
Descrizione: Villa Unifamiliare
Indirizzo: Loc. Cà Antonietta - Sassofeltrio
Superfici principali e secondarie: 250
Superfici accessorie:
Prezzo: 365.000,00 pari a 1.460,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/11/2022
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare Rimini
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: Loc. Fratte -Sassofeltrio
Superfici principali e secondarie: 330
Superfici accessorie:
Prezzo: 460.000,00 pari a 1.393,94 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2022
Fonte di informazione: osservatorio immobiliare
Descrizione: Villa
Indirizzo: Sassofeltrio - Loc. Fratte
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 135.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare di Sassofeltrio (05/01/2023)



Valore minimo: 1.300,00
 Valore massimo: 1.450,00
 studio tecnico di Misano (14/11/2022)
 Valore minimo: 1.200,00
 Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene viene svolta ricorrendo al metodo comparativo, attraverso le indagini di mercato, il valore unitario di immobili simili a quello pignorato, moltiplicando tale cifra

per un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene staggito. Questo coefficiente tiene conto del piano in cui insiste l'unità, dell'esposizione, dell'orientamento,

della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei locali, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere a eventi sismici.

- Coefficiente di piano (Piano Terra - Primo- tutti i piani sono collegati con ascensore)= 1,10
- Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è panoramico sulla zona) = 1,00
- Coefficiente di vetustà e conservazione (anno di costruzione 1973 in seguito sono state realizzate opere di manutenzione straordinaria ed ampliamenti) = 0,90
- Coefficiente del rapporto superficie/servizi (n. servizi Igienici: 4)= 1,10
- Coefficiente di rifinitura (tipo di rifinitura medio-alta) = 1,00
- Coefficiente di distribuzione interna (distribuzione interna funzionale) = 1,00
- Coefficiente di rischio sismico (fabbricato con struttura portante in muratura e realizzato prima dell'introduzione delle normative antisismiche) = 0,90
- Coefficiente di costituzione della servitù di passaggio nei terreni ancora intestati [REDACTED] = 0,88

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti = 0.86.

La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali, le superfici dei vani accessori, delle pertinenze; per questo il bene sviluppa un totale di mq. 415,055 .

In sintesi dalle indagini di mercato svolte e tenuto conto del periodo che stiamo attraversando si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq. 1.350,00 per immobili simili a quello in oggetto e nuovi.

Applico a tale valore il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare da stimare.

€/mq. 1.350,00 x 0,86 = €/mq. 1.161,00 arrotondo ad € 1.160,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	416,46	x	1.160,00	=	483.087,80
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 483.087,80
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 483.087,80
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sassofeltrio, agenzie: Sassofeltrio,



Coriano, Rimini, San Marino, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici della zona e paesi limitrofi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	416,46	0,00	483.087,80	483.087,80
				483.087,80 €	483.087,80 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 24.154,39**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.064,12**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 454.869,29**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 69,29**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 454.800,00**

data 11/01/2023

il tecnico incaricato
MONICA PROFILI

