



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI SAN MARINO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Roberto Martelli

CF:MRTRRT61P08L498X
con studio in URBANIA (PU) VIA FILIPPO UGOLINI 30
telefono: 0722318223
fax: 0722318223
email: studio_roma@email.it
PEC: roberto.martelli1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a Montecopiolo, località Ponte Conca n.151 per la quota di 1/1 di piena proprietà
[REDACTED] *** DATO OSCURATO ***

Composto da Cucina al Piano Terra, Cucina, Ang. Cottura, W.C. e Camera al Piano Primo, due Camera al Piano Secondo

Identificazione Catastale:

- Foglio 21, Particella 392, Subalterno 5 (catasto fabbricati), Cat. A/4 classe 1 consistenza 6 vani, rendita catastale Euro 111.55.
- Indirizzo Catastale Loc. Ponte Conca 151, Piano Terra - Primo e Secondo, intestato per la piena proprietà a [REDACTED].
- Coerenza: [REDACTED], Urbinati Agata, Strada interna loc. Ponte Conca
- BCNC bene comune non censibile, Corte Comune ai sub. 2-3-4-5-6 individuato al Foglio 21, Particella 392, Subalterno 1, indirizzo Catastale Loc. Ponte Conca snc, Piano Terra e Primo

A.1

Altro Fabbricato, composto da **tre locali ad uso Magazzino**, per la quota di 1/1 di piena proprietà
[REDACTED] (quale erede per successione di [REDACTED]).

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 392 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 46 mq, rendita catastale Euro 73,65
- Indirizzo Catastale: loc. Ponte Conca snc, piano: Terra, intestato *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: [REDACTED], Strada interna loc. Ponte Conca, Urbinati Agata
- BCNC bene comune non censibile, Corte Comune ai sub. 2-3-4-5-6 individuato al Foglio 21, Particella 392, Subalterno 1, indirizzo Catastale Loc. Ponte Conca snc, Piano Terra e Primo

B

Appartamento a Montecopiolo, località Ponte Conca 150 per la quota di 1/1 di piena proprietà
[REDACTED] (qual erede per successione di [REDACTED]).

Composto da: Cucina, Disimpegno, due Camere, e W.C al Piano Primo, Camera e Soffitta al Piano Secondo.

Identificazione Catastale

- Foglio 21, Particella 392, Subalterno 6, (catasto fabbricati), Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 5,5 Vani, rendita catastale Euro 102,26.
- Indirizzo Catastale Loc. Ponte Conca n. 150, Piano Terra, Primo, Secondo, intestato per la piena proprietà a [REDACTED].
- coerenza: [REDACTED], Strada Provinciale, Urbinata Agata.
- BCNC bene comune non censibile, Corte Comune ai sub. 2-3-4-5-6 individuato al Foglio 21,



Particella 392, Subalterno 1, indirizzo Catastale Loc. Ponte Conca snc, Piano Terra e Primo

B.1

Altro Fabbricato, composto da locale ad uso **Garage**, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] (quale erede per successione di [REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 392 sub. 2 (catasto fabbricati), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 28 Mq., rendita catastale Euro 44,83
- Indirizzo Catastale: Loc. Ponte Conca snc, Piano Terra, intestato per la piena proprietà a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: [REDACTED], Strada interna loc. Ponte Conca,
- BCNC bene comune non censibile, Corte Comune ai sub. 2-3-4-5-6 individuato al Foglio 21, Particella 392, Subalterno 1, indirizzo Catastale Loc. Ponte Conca snc, Piano Terra e Primo

B.2

Altro Fabbricato, composto da locale ad uso **Magazzino**, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED], (quale erede per successione di [REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 392 particella 392, Subalterno 3, (catasto fabbricati), Categoria C/2, classe U, consistenza 16 Mq., rendita catastale Euro 25,62.
- indirizzo catastale: Loc. Ponte Conca snc, Piano Terra, intestato per la piena proprietà a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenza: [REDACTED], Strada interna loc. Ponte Conca, Urbinati Agata
- BCNC bene comune non censibile, Corte Comune ai sub. 2-3-4-5-6 individuato al Foglio 21, Particella 392, Subalterno 1, indirizzo Catastale Loc. Ponte Conca snc, Piano Terra e Primo

B.3

Terreno, composto da **Terreno Edificabile** in Zona residenziale di riqualificazione architettonica ed ambientale B/4, (articolo 30 N.T.A. Comunale), indice di utilizzazione fondiaria UF 0.30 mq/mq, H. Max. 7.50 ml, distanza dai confini 5.00 ml, superficie catastale mq. 458,00. Terreno situato a ridosso del fabbricato. Per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] (quale erede per successione di [REDACTED]).

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 972 **ex. 593** (catasto terreni), qualità Prato, Clase 01, Consistenza 458,00 mq. reddito Domenicale Euro 0,28, Reddito Agrario Euro 0,28.
- Indirizzo catastale: COMUNE DI MONTECOPIOLO, LOC. PONTE CONCA, intestato per la piena proprietà a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: [REDACTED], Comune di Montecopiolo, Urbinati Agata, Str. Provinciale Montefeltresca.

Sul terreno si trova un piccolo manufatto (Pollaio), costruito a ridosso del fabbricato di proprietà del Comune di Montecopiolo risultato **abusivo**, che va rimosso

C

Terreno Agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie complessiva pari a 7026,00 Mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] (quale erede per successione di [REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO PROD./U, superficie 298, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: MONTECOPIOLO



(RN), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: TORRENTE CONCA, ██████████, CESARINI, GALANTI

- foglio 23 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO/02, superficie 3244, reddito agrario 8,38 €, reddito dominicale 8,38 €, indirizzo catastale: MONTECOPIOLO

(RN), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: ██████████, GALANTI, BALDANI

- foglio 23 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO CESP/01, superficie 2062, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 1,60 €, indirizzo catastale: MONTECOPIOLO

(RN), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: STR. COMUNALE, BALDANI, ██████████

- foglio 29 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO/03, superficie 1422, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 2,57 €, indirizzo catastale: MONTECOPIOLO

(RN), intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: MAGNI, NANNI DA PIU' LATI

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.249,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	117,80 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.070,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.000,00
Data della valutazione:	12/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*



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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/06/2004 a firma di Notaio Rosa Menale di Rimini ai nn. rep. 192812/14598 di repertorio, iscritta il 24/06/2004 a Urbino ai nn. Reg. Gen. n. 5112, Reg. Part. n. 1520, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Apertura di Credito in conto corrente.

Importo ipoteca: Euro 172.500,00.

Importo capitale: Euro 115.000 Capitale ed Euro 57.500 Interessi.

Durata ipoteca: Anni Cinque.

La formalità è riferita solamente a Immobili Pignorati

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/07/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. rep. 432 di repertorio, trascritta il 11/09/2019 a Urbino ai nn. reg. gen. 5061, reg part. 3742, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Dichiarazione di successione di [REDACTED] (dal 26/07/2021), con atto stipulato il 26/07/2021 a firma di [REDACTED] ai nn. N. 348876, Vol. 88888 di



repertorio, trascritto il 09/08/2021 a Urbino ai nn. reg. gen. 4893, reg. part. 3681.
Il titolo è riferito solamente a Immobili Pignorati.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

Chiamati all'eredità di [REDACTED] deceduto il 26/07/2019: [REDACTED] e Francesca Figli, Aureli Martina Coniuge. Devoluzione per legge: [REDACTED] Erede figlio, Cervellini Francesca figlia Rinunciataria all'eredità, Aureli Martina Coniuge superstite Rinunciataria all'Eredità. Con Atto di Rinuncia Tribunale di Urbino Ufficio TQS serie 4 Num. 516, in data 15/06/2021

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto tra Vivi, Divisione (dal 14/12/1991 fino al 26/07/2021), con atto stipulato il 14/12/1991 a firma di Notaio Enrico Cafiero ai nn. 5324/242 di repertorio, trascritto il 13/01/1992 ai nn. reg.part. 384.

Intera proprietà del sig. [REDACTED], per titolo ultraventennale di Divisione dai sig.ri Cervellini Assunta, Edina, Lina, Valeria e Di Giuli Ottavia, in forza di atto ai rogiti del Notaio Enrico Cafiero, in data 14/12/1991, Rep. n. 5324, Raccolta n. 242, trascritto in Urbino in data 13/01/1992 al n. 384 di Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 26, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DEL CORPO ACCESSORIO E RIPULITURA DELLE FACCIATE DEL CORPO PRINCIPALE, rilasciata il 05/12/1995 con il n. 26 di protocollo

DIA N. 3516, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INTERVENTI EDILIZI MINORI , MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER RIFACIMENTO SOLAI DI COPERTURA, rilasciata il 16/11/1998 con il n. 3516 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione di veranda su scalinata esterna di misura maggiore a quanto autorizzato, difformità interne. (normativa di riferimento: testo unico edilizia DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- art 37 del DPR. 380/2001 sanzione +oneri tecnici : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato (Lotto 1 e Lotto 2, costo ripartito in misura equa, 1/2 ciascuno tra i lotti)



stato autorizzato



stato rilevato

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto vetusto non conforme e non a norma e nel caso dell'impianto di riscaldamento dell'appartamento di cui al Corpo B privo di manutenzione e certificazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento ex novo degli impianti idrico,scarichi,termico, elettrico

BENI IN MONTECOPIOLO LOCALITÀ PONTE CONCA 150-151

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



Appartamento a Montecopiolo, località Ponte Conca n.151 per la quota di 1/1 di piena proprietà
*** DATO OSCURATO ***

Composto da Cucina al Piano Terra, Cucina, Ang. Cottura, W.C. e Camera al Piano Primo, due Camera al Piano Secondo

Identificazione Catastale:

- Foglio 21, Particella 392, Subalterno 5 (catasto fabbricati), Cat. A/4 classe 1 consistenza 6 vani, rendita catastale Euro 111.55.
- Indirizzo Catastale Loc. Ponte Conca 151, Piano Terra - Primo e Secondo, intestato per la piena proprietà a [REDACTED].
- Coerenza: [REDACTED] Urbinati Agata, Strada interna loc. Ponte Conca
- BCNC bene comune non censibile, Corte Comune ai sub. 2-3-4-5-6 individuato al Foglio 21, Particella 392, Subalterno 1, indirizzo Catastale Loc. Ponte Conca snc, Piano Terra e Primo



fronte subalterno 4-5



esterno magazzino sub. 4



retro sub. 4-5 con volumi riportati profondamente lesionati



fianco sub. 4



foto panoramica della zona con fabbricato in primo piano



fianco sub 4-5

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un Appartamento, da cielo a terra, porzione di un fabbricato del tipo Bifamiliare, individuabile sulla parte sinistra guardando dal fronte. La sua costruzione non è databile ma si presume risalga ai primi decenni del '900 ed ha una struttura muraria portante in pietra e mattoni. L'appartamento che costituisce la parte più antica dell'intero fabbricato, si sviluppa su tre piani. Al piano Terra le superfici sono prevalentemente ad uso Magazzino, nella planimetria catastale d'impianto una piccola superficie era destinata a Cucina. Il Magazzino posto sulla parte più a sinistra ha la copertura crollata, come si evince dalle fotografie. Una scala interna rettilinea, conduce ai piani superiori, dove al piano Primo abbiamo il locale Cucina con un piccolo Angolo Cottura, un W.C. ed una Camera. Al piano Secondo due Camere con un locale Ripostiglio. Una scala con pedate in legno porta al sottotetto che presenta un' altezza limitata. Un intervento di ristrutturazione alla fine degli anni novanta ha interessato il solaio di copertura e il solaio di sottotetto, che sono stati ricostruiti in latero cemento. Gli altri solai sono in legno e laterizio. Le finiture sono rimaste quelle degli anni precedenti, si presume anni cinquanta, sessanta.

L'appartamento risulta inutilizzato da diversi anni, lo stato Manutentivo risulta pessimo, ed abbisogna di un radicale intervento di ammodernamento. Con interventi anche strutturali da eseguire sulla copertura del locale Magazzino crollata e sul piccolo volume riportato, posto sul retro del fabbricato, che presenta cedimenti in fondazione che hanno provocato distacchi ampi tra i setti murari. Preferibilmente quest'ultimo, dovrebbe essere demolito e ricostruito ex novo. Anche il solaio al primo livello è in legno, originario della prima edificazione, ed andrebbe sostituito.

Gli impianti sono risalenti agli anni cinquanta, sessanta, non vi è impianto di riscaldamento, elettrico ed idrico sono da rifare completamente. Le utenze luce ed acqua, sono indipendenti dal resto del fabbricato.

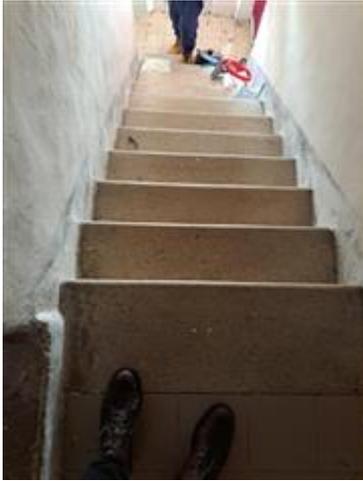


Magazzini al Piano Terra



Cucina al Piano Primo





Scala che dal Piano Terra Porta al Piano Secondo



Piano Secondo con solaio in latero cemento



Scala che porta al Sottotetto

CLASSE ENERGETICA:



[EP gI,nrem 357,13 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 010957-587129-2024 registrata in data 10/07/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------





magazzino sub. 4



magazzino sub. 4



magazzino loggia chiusa sub. 4



magazzino loggia chiusa sub. 4



magazzino con copertura crollata sub. 4



planimetri magazzini

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando



valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello **SINTETICO COMPARATIVO**, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale **PONDERATA**. l'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendita avvenute per beni simili nella zona; si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione, l'accessibilità, lo stato manutentivo altamente compromesso, con volumi profondamente lesionati, lo spessore elevato delle murature se proporzionato alla superficie utile abitabile, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda, dovuta anche al luogo di ubicazione dell'immobile, nel nostro caso una frazione lontana dal centro abitato e dai servizi principali, ed a ridosso di strada Provinciale. Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. **pari ad euri 300,00 (trecento/00 al mq.)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,00	x	300,00	=	36.000,00
Valore superficie accessori:	42,50	x	300,00	=	12.750,00
					48.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 48.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 48.750,00

BENI IN MONTECOPIOLO LOCALITÀ PONTE CONCA 150-151

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

Appartamento a Montecopiolo, località Ponte Conca 150 per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] (qual erede per successione di [REDACTED]).

Composto da: Cucina, Disimpegno, due Camere, e W.C al Piano Primo, Camera e Soffitta al Piano Secondo.

Identificazione Catastale

- Foglio 21, Particella 392, Subalterno 6,(catasto fabbricati), Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 5,5 Vani, rendita catastale Euro 102,26.
- Indirizzo Catastale Loc. Ponte Conca n. 150, Piano Terra, Primo, Secondo, intestato per la piena proprietà a [REDACTED].
- coerenza: [REDACTED], Strada Provinciale, Urbinata Agata.
- BCNC bene comune non censibile, Corte Comune ai sub. 2-3-4-5-6 individuato al Foglio 21, Particella 392, Subalterno 1, indirizzo Catastale Loc. Ponte Conca snc, Piano Terra e Primo





Fronte sub. 2-3-6



Fronte sub. 2-3-6



Fianco sub. 2-3-6



retro sub 2-3-6



foto panoramica con fabbricato in primo piano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 



esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un Appartamento, da cielo a terra, porzione di un fabbricato del tipo Bifamiliare, individuabile sulla parte destra guardando dal fronte. La sua costruzione non è databile ma si presume risalga ai primi decenni del '900 ed ha una struttura muraria portante in pietra e mattoni. Le facciate sono per la maggior parte in pietra e mattoni del tipo faccia a vista. L'appartamento si sviluppa su tre piani. Al piano Terra parte della superficie è ad uso Magazzino e parte ad uso Garage. Una scala esterna conduce al piano Primo con accesso diretto alla zona Cucina - Pranzo, salendo 4 gradini si accede al reparto notte del piano Primo, composto da due Camere ed un Bagno, salendo una nuova rampa di scale, fortemente lesionata, si accede alla camera del Secondo piano. Al Secondo piano si trova anche una Soffitta con altezza utile a renderla anche abitabile, ma che si trova allo stato grezzo, ed è priva di accesso e collegamento interno. Attualmente vi si accede con l'uso di una scala da lavoro trasportabile, passando dal retro. Un intervento di ristrutturazione alla fine degli anni novanta ha interessato il solaio di copertura e parte del solaio di sottotetto, che sono stati ricostruiti in latero cemento. Gli altri solai sono in legno e laterizio. Le finiture sono più recenti ma sempre tipiche degli anni sessanta.

L'appartamento risulta inutilizzato da diversi anni, lo stato Manutentivo risulta pessimo, ed abbisogna di un radicale intervento di ammodernamento. Con interventi anche strutturali sul piccolo volume riportato, posto sul retro del fabbricato, che causa cedimenti delle fondazioni ha provocato ampi distacchi tra i setti murari. Preferibilmente quest'ultimo, dovrebbe essere demolito e ricostruito ex novo, (si vedano la fotografie della scalinata interna che risulta profondamente lesionata, con distacco dei gradini dalla muratura portante). Anche la scala esterna di accesso al Primo piano ha i gradini sconnessi che vanno sostituiti integralmente. La veranda chiusa sulla stessa scalinata, è in parte abusiva e presenta la copertura completamente crollata.

la situazione degli impianti è quella risalente agli anni sessanta. L'impianto di riscaldamento, con caldaia a gas e termosifoni, e l'impianto elettrico ed idrico sono da rifare completamente. Le utenze di acqua e luce sono indipendenti dal resto del fabbricato.

Sul retro del fabbricato si trova un terreno della superficie allo stato attuale di circa 458 mq., lasciato all'abbandono, individuato nel PRG del Comune di Montecopiolo e precisamente dalle NTA, Norme Tecniche di Attuazione, all'Art 30, come Zona B4, (Zone Residenziali di riqualificazione architettonica ed ambientale), provvista di un indice UF, di Utilizzazione Fondiaria, uguale a 0.30 mq/mq. **Il terreno è quindi edificabile.** In queste Zone B4 le Costruzioni sono ammesse per concessione diretta.





Cucina sub. 6



Scale interne sub.6 con evidenti le lesioni dovute al cedimento fondale con conseguente distacco dei setti murari



Camere sub. 6



Bagno sub. 6



Soffitta sub. 6 con accesso sola da esterno



Camera al secondo piano sub. 6



CLASSE ENERGETICA:



[EP gI,nrem 434,48 KWh/m²/anno]

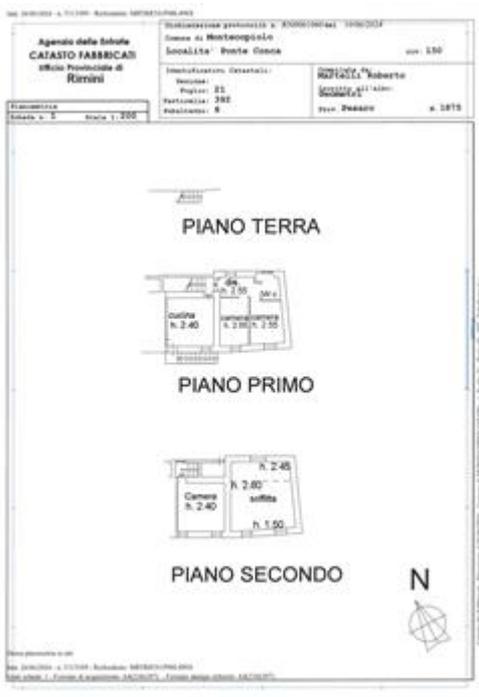
Certificazione APE N. 01097-587131-2024 registrata in data 12/07/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	103,00	x	100 %	=	103,00
Totale:	103,00				103,00



planimetri Appartamento Sub.6

ACCESSORI:

Altro Fabbricato, composto da locale ad uso **Garage**, per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted], (quale erede per successione di [redacted])

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 392 sub. 2 (catasto fabbricati), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 28 Mq., rendita catastale Euro 44,83
- Indirizzo Catastale: Loc. Ponte Conca snc, Piano Terra, intestato per la piena proprietà a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: [redacted], Strada interna loc. Ponte Conca,
- BCNC bene comune non censibile, Corte Comune ai sub. 2-3-4-5-6 individuato al Foglio 21, Particella 392, Subalterno 1, indirizzo Catastale Loc. Ponte Conca snc, Piano Terra e Primo



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	37,00	x	50 %	=	18,50
Totale:	37,00				18,50



garage



garage



planimetria Garage Sub. 2

Altro Fabbricato, composto da locale ad uso **Magazzino**, per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXXXXXX, (quale erede per successione di XXXXXXXXXX)

Identificazione catastale:

- foglio 392 particella 392, Subalterno 3, (catasto fabbricati), Categoria C/2, classe U, consistenza 16 Mq., rendita catastale Euro 25,62.
- indirizzo catastale: Loc. Ponte Conca snc, Piano Terra, intestato per la piena proprietà a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenza: XXXXXXXXXX, Strada interna loc. Ponte Conca, Urbinati Agata
- BCNC bene comune non censibile, Corte Comune ai sub. 2-3-4-5-6 individuato al Foglio 21, Particella 392, Subalterno 1, indirizzo Catastale Loc. Ponte Conca snc, Piano Terra e Primo



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	22,00				11,00



planimetria magazzino Sub. 3

Terreno, composto da **Terreno Edificabile** in Zona residenziale di riqualificazione architettonica ed ambientale B/4, (articolo 30 N.T.A. Comunale), indice di utilizzazione fondiaria UF 0.30 mq/mq, H. Max. 7.50 ml, distanza dai confini 5.00 ml, superficie catastale mq. 458,00. Terreno situato a ridosso del fabbricato. Per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] (quale erede per successione di [redacted]).

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 972 **ex. 593** (catasto terreni), qualità Prato, Classe 01, Consistenza 458,00 mq. reddito Domenicale Euro 0,28, Reddito Agrario Euro 0,28.
- Indirizzo catastale: COMUNE DI MONTECOPIOLO, LOC. PONTE CONCA, intestato per la piena proprietà a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: [redacted], Comune di Montecopiolo, Urbinati Agata, Str. Provinciale Montefeltresca.

Sul terreno si trova un piccolo manufatto (Pollaio), costruito a ridosso del fabbricato di proprietà del Comune di Montecopiolo risultato **abusivo**, che va rimosso

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile individuato nelle NTA come zona B4, (zona residenziale di riqualificazione architettonica ed ambientale)	458,00	x	10 %	=	45,80
Totale:	458,00				45,80





Inquadramento della particella 972 ex 593, edificabile, a ridosso del fabbricato



manufatto da demolire



accesso terreno da str. Provinciale (particella 972 ex 593, edificabile)



terreno edificabile

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello **SINTETICO COMPARATIVO**, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale **PONDERATA**. l'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendita avvenute per beni simili nella zona; si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione, l'accessibilità, lo stato manutentivo altamente compromesso, con volumi profondamente lesionati, lo spessore elevato delle murature se proporzionato alla superficie utile abitabile, ed altro. Si è valutato nell'insieme anche il terreno edificabile a ridosso del fabbricato, inserito nel Corpo B. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda, dovuta anche al luogo di ubicazione dell'immobile, nel nostro caso una frazione lontana dal centro abitato e



dai servizi principali, ed a ridosso di strada Provinciale. Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. **pari ad euri 400,00 (quattrocentomila/00 al mq.)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	103,00	x	400,00	=	41.200,00
Valore superficie accessori:	75,30	x	400,00	=	30.120,00
					71.320,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 71.320,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 71.320,00

BENI IN MONTECOPIOLO LOCALITÀ PONTE CONCA 150-151

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

Terreno Agricolo a MONTECOPIOLO, della superficie complessiva pari a 7026,00 Mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] (quale erede per successione di [REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO PROD./U, superficie 298, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,03 €, indirizzo catastale: MONTECOPIOLO (RN), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: TORRENTE CONCA, [REDACTED], CESARINI, GALANTI
- foglio 23 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO/02, superficie 3244, reddito agrario 8,38 €, reddito dominicale 8,38 €, indirizzo catastale: MONTECOPIOLO (RN), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CESARINI, [REDACTED] GALANTI, BALDANI
- foglio 23 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO CESP/01, superficie 2062, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 1,60 €, indirizzo catastale: MONTECOPIOLO (RN), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: STR. COMUNALE, BALDANI, [REDACTED]
- foglio 29 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO/03, superficie 1422, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 2,57 €, indirizzo catastale: MONTECOPIOLO (RN), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MAGNI, NANNI DA PIU' LATI





particelle 83-118-117 vista aerea



particella 122 vista aerea

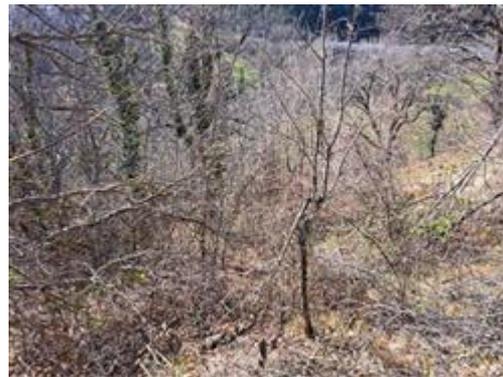
DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno Agricolo che si trova a poche centinaia di metri dal fabbricato di cui ai Corpi A e B, ha una estensione complessiva di poco più di 7000,00 mq, per la metà a Bosco e per la metà a Seminativo. Tre particelle sono contigue e più vicine al fabbricato, una più lontana inframezzata ad altre proprietà.



PARTICELLA 83-118



particella 83



particella 118-117

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Agrico	7.026,00	x	100 %	=	7.026,00
Totale:	7.026,00				7.026,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si attribuisce un valore a corpo pari ad Euro 5.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Montecopiolo, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	120,00	42,50	48.750,00	48.750,00
B	appartamento	103,00	75,30	71.320,00	71.320,00
C	terreno agricolo	7.026,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				125.070,00 €	125.070,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.070,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 70,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.000,00

data 12/07/2024

il tecnico incaricato
Roberto Martelli

