



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 76/2020

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Vera Colella

CUSTODE:

IVG Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Dott.Ing.Matteo Maidani**

CF:MDNMT71A29B352Q

con studio in CAGLI (PU) Via Righi 7

telefono: 0721782636

email: Theos.ing@libero.it

PEC: matteo.maidani@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2020

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONTE CERIGNONE Via Leopardi 13 e altri, della superficie commerciale di **968,65** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di Palazzina condominiale di tipo mista residenziale-commerciale costituita da n.5 negozi e magazzini di pertinenza, n.8 appartamenti e un locale ristorante (tutti incompleti e inabitabili) che si sviluppa su quattro piani disposta a valle e a delimitazione del borgo di Monte Cerignone. Ad essi corredati vi sono delle aree esterne comuni rappresentate dai marciapiedi a lato della strada a valle verso via Leopardi e a monte verso le mura del Centro Storico della città feltresca.

L'intera palazzina condominiale si localizza in Via Giacomo Leopardi 13 ma il locale ristorante che si sviluppa al terzo piano si affaccia a monte su via Battelli direttamente all'interno del borgo di Monte Cerignone ai piedi del Castello. Il Cespite comprende un'intera Area di sedime di circa 409 mq.

La Palazzina ha un aspetto moderno in quanto realizzata 15 anni fa ma si adegua alla tipologia esistente del tessuto edilizio del borgo. Fu realizzata attraverso un'operazione immobiliare iniziata a partire dal 2006 e completata negli esterni (stato grezzo avanzato) tra gli anni 2010-2012, data a cui risale la sospensione dei lavori. Si sviluppa secondo un'edificio in linea articolato volumetricamente in due corpi interconnessi rispettivamente di tre piani e quattro piani fuori terra di cui il primo comprendente due Appartamenti nei due piani superiori e un Negozio a piano terra e il secondo formato da sei appartamenti posizionali al primo e secondo livello (tre per piano), un locale commerciale al piano terzo e almeno 5 locali adibiti a negozi e magazzini.

I Negozi del piano terra (sub.8 del Map.202,F.9) sono accessibili da porte/vetrine che si affacciano al piano strada di Via Leopardi. Quattro Appartamenti (sub.9,10,15,16 del Map.202,F.9) sono fruibili attraverso un unico vano scala con ingresso in Via Leopardi (sub.7) mentre negli altri quattro (sub.11,12,17,18 del Map.202,F.9) l'ingresso avviene da rampe e ballatoi (sub.13,14) direttamente collegati con un' stradina pedonale comunale che collega a monte del fabbricato via Leopardi con Via Battelli.

Nel Terzo Piano della Palazzina è stato approntato un vano commerciale adibito a Ristorante (sub.19 del Map.202,F.9) accessibile a monte direttamente da via Battelli ma anche tramite il vano scale e ascensore da via Leopardi. Come tutti gli Appartamenti si trova allo stato grezzo avanzato (sono stati realizzati gli intonaci e le tracce degli impianti ma mancano gli infissi interni e tutti i pavimenti e i rivestimenti) ed è corredato da due Terrazzi e una corte d'ingresso esterna.

Il Piano Primo e il Piano Secondo della palazzina condominiale sono formati da otto alloggi residenziali incompleti al loro interno con diversi livelli di stato di avanzamento, quattro sono accessibili dal vano scala comune (sub.7) e gli altri quattro tramite accessi esclusivi attraverso ballatoio e scalette (sub.13,14) provenienti dalla scalinata che collega via Leopardi al Centro Storico. La maggior parte delle unità immobiliari (sub.10,11,12,15,16,17,18) si trovano al 75% di completamento (sono stati realizzati gli intonaci, le tracce degli impianti e sono già dotati di pareti di separazione ma sono privi di infissi interni e di rivestimenti) mentre un alloggio situato al piano primo (sub.9) manca anche di pareti di separazione e della maggior parte di tutti gli intonaci. Gli ambienti del piano terra della palazzina occupata dai futuri spazi commerciali risultano al peggior stato di avanzamento tanto che nella maggior parte di essi non risultano eseguiti le pareti di separazione al loro interno. Per tale motivo in fase di accatastamento tutti i progettati 5 negozi sono stati inglobati nell'unica unità immobiliare (sub.8).

Dall'esterno la palazzina appare gradevole con forme moderne, l'ala più a Sud del Fabbricato che si affaccia su via Leopardi si presenta con pietra a vista mentre l'ala più a nord risulta possedere pareti intonacate e tinteggiate con pitture color crema. Nella via sono presenti numerosi terrazzini che

corredano i locali degli appartamenti del Primo e del Secondo Piano, tutti i Negozi del Piano Terra hanno accessi autonomi e gli Infissi esterni degli appartamenti sono completi. Il Fabbricato possiede un' apparecchiatura costruttiva mista costituita nel corpo del volume nord da telai di pilastri e travi di cemento armato con solai in laterocemento mentre nel volume sud da setti murari in pietra. Il manto di copertura è in tegole con falde articolari e regolari apparecchiate da montanti e travi in legno lamellare.

Gli spazi comuni esterni ed interni del palazzo condominiale risultano quasi completati (mancano illuminazioni e completamento impianti elettrici) ma non è stato possibile verificare nè la presenza nè l'eventuale stato di manutenzione dell'ascensore inserito all'interno del vano scala. L'ampio periodo di sospensione dei lavori e l'abbandono di tutti gli spazi ha generato stati di degrado in alcune parti del fabbricato provocati dall'umidità (pareti che si affacciano su Via Battelli) e danneggiato in alcune porzioni dalle incursioni di ignoti che sono entrati all'interno del fabbricato e provocato atti teppistici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,1,2,3, scala unica, ha un'altezza interna di 2,8. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 202 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi 13, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Coerenze: Affacciante ad est verso via Leopardi, confinanti a sud con altro fabbricato residenziale (Mapp.209)  
Locali del PT adeguabili a negozi in corso di costruzione.
- foglio 9 particella 202 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi 13, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Coerenze: Affacciante ad W verso Via Leopardi e ad E verso via Battelli, confinante a sud con altro fabbricato residenziale (Mapp.209) e a nord con altro appartamento condominiale (sub.10).  
Appartamento in corso di costruzione.
- foglio 9 particella 202 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Coerenze: Affacciante ad W verso Via Leopardi e ad E verso via Battelli, confinante a sud con altro appartamento condominiale (sub.9) e a nord con altro appartamento condominiale (sub.11).  
Appartamento in corso di costruzione
- foglio 9 particella 202 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Coerenze: Affacciante ad W verso Via Leopardi e ad E verso via Battelli, confinante a sud con altro appartamento condominiale (sub.10) e a nord con altro appartamento condominiale (sub.12).  
Appartamento in corso di costruzione
- foglio 9 particella 202 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Coerenze: Affacciante ad W verso Via Leopardi e ad E verso corte di altro appartamento (sub.11), affacciante a sud con scalette comunali e a nord con altro appartamento condominiale (sub.11).

Appartamento in fase di costruzione

- foglio 9 particella 202 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi Giacomo 13, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
BENE COMUNE NON CENSIBILE-Trattasi di ballatoio di accesso agli alloggi in costruzione sub.17 e 18 siti nel secondo piano accessibili dalle scalette private comuni(sub.13).
- foglio 9 particella 202 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Appartamento in corso di costruzione
- foglio 9 particella 202 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Coerenze: Affacciante ad W verso Via Leopardi e ad E verso via Battelli,confinante a sud con altro appartamento condominiale(sub.15) e a nord con altro appartamento condominiale (sub.17).  
Appartamento in corso di costruzione.
- foglio 9 particella 202 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Coerenze: Affacciante ad W verso Via Leopardi e ad E verso via Battelli,confinante a sud con altro appartamento condominiale(sub.16) e a nord con altro appartamento condominiale (sub.18).  
Appartamento in corso di costruzione
- foglio 9 particella 202 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Coerenze: Affacciante ad W verso Via Leopardi e ad E verso via Battelli salvo altri.  
Locale commerciale in corso di costruzione adeguabile a Ristorante.
- foglio 9 particella 202 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13 , piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Coerenze: Affacciante ad W verso Via Leopardi e ad E verso corte di altro appartamento (sub.17),affacciante a sud con scalette comunali e a nord con altro appartamento condominiale (sub.17).  
Appartamento in fase di costruzione.
- foglio 9 particella 202 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi Giacomo13, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
BENE COMUNE NON CENSIBILE-Trattasi di rampe di ingresso,scalette e sottoscala comuni agli alloggi sub.11,12,17 e 18 siti tra il primo e secondo piano accessibili dalla rampa e scaletta pubblica comunale.
- foglio 9 particella 202 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
BENE COMUNE NON CENSIBILE-Trattasi di Corte e delle scale di connessione del condominio comuni ai sub.8,9,10,15,16,19
- foglio 9 particella 202 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi Giacomo n.13, piano: T  
BENE COMUNE NON CENSIBILE-Area caratterizzante una corte esterna(porzione di rampa

pedonale) che dovrà essere frazionata e trasferita al Comune di Cerignone come da Preliminare di Atto di Permuta come Delibera del Consiglio Comunale stipulata negli atti a corredo del Permesso di Costruire dell'intero fabbricato.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>968,65 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>€. 1.005.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 804.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Tutte le unità immobiliari della palazzina realizzate nell'area di sedime dei Mapp.202 del F.9 oggi costituite come sub.8,9,10,11,12,15,16,17,18,19 costituite dai Negozi e dal Magazzino al Piano Terra (sub.8), dagli Appartamenti al Piano Primo(sub.9,10,11,12) e Secondo(sub.15,16,17,18) e dal Ristorante al Piano Terzo(sub.19), risultano liberi in quanto si trovano incompleti ed inabitabili mancando degli infissi interni, dei rivestimenti(pavimenti e tinteggiatura), degli impianti e dei loro terminali(servizi igienici).

## 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 29/04/2008 a firma di Marco Paladini ai nn. 12956/4524 di repertorio, iscritta il 06/05/2008 a Urbino ai nn. 3169/791, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione da Garanzia Mutuo Fondiario .

Importo ipoteca: 1.600.000,00 €.

Importo capitale: 800.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a a tutti i subalterni costituenti oggi il Mappale 202 del F.9 (eccetto il

sub.6) in quanto provenienti per fusione e ampliamento dai soppressi Mapp.li 108,202(sub.3,4,5),577. Detta formalità è stata annotata di quietanza e conferma in data 16 Febbraio 2012 ai n.ri 790/95

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2010 a firma di Marco Paladini ai nn. 18058/8084 di repertorio, iscritta il 20/04/2010 a 20/04/2010 ai nn. 2436/597, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione da Garanzia Mutuo Fondiario .

Importo ipoteca: 440.000,00€.

Importo capitale: 220.000,00€.

La formalità è riferita solamente a a tutti i subalterni costituenti oggi il Mappale 202 del F.9 (eccetto il sub.6) in quanto provenienti per fusione e ampliamento dai soppressi Mapp.li 108,202(sub.3,4,5),577. Detta formalità è stata annotata di quietanza e conferma in data 24 Febbraio 2012 ai n.ri 869/108.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/04/2010 a firma di Marco Paladini ai nn. 18058/8084 di repertorio, iscritta il 13/05/2010 a Urbino ai nn. 3030/743, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione da Garanzia Mutuo Fondiario .

Importo ipoteca: 440.000,00€.

Importo capitale: 220.000,00€.

La formalità è riferita solamente a a tutti i subalterni costituenti oggi il Mappale 202 del F.9 eccetto il sub.6 in quanto provenienti per fusione e ampliamento dai soppressi Mapp.li 108,202(sub.3,4,5),577. Detta formalità è stata annotata di quietanza e conferma in data 24 Febbraio 2012 ai n.ri 868/107.

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

pignoramento, registrata il 11/09/2020 a Urbino ai nn. 388, trascritta il 30/10/2020 a Urbino ai nn. 5028/3623, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili .

La formalità è riferita solamente a a tutti i subalterni costituenti oggi il Mappale 202 del F.9 (eccetto il sub.6) in quanto provenienti per fusione e ampliamento dai soppressi Mapp.li 108,202(sub.3,4,5),577

#### 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:	

A seguito delle variazioni catastali eseguite nell'ambito del procedimento esecutivo per individuare le unità immobiliari del fabbricato e per lo stipulato Preliminare di Permuta del 27/06/2006 deliberato dal Consiglio Comunale n.29 del 08/06/2006 nell'ambito degli atti a corredo del Permesso di costruire per la realizzazione dell'intera Palazzina Condominiale una porzione dell'ex Mapp.108,oggi identificata al catasto urbano al Mapp.202,sub.6 dovrà essere trasferito dopo frazionamento tramite Atto di Permuta al Comune di Montecerignone a totale spese della ditta acquirente.

Si informa che il futuro acquirente prima di procedere al completamento dei lavori dovrà rinnovare il titolo autorizzativo (in quanto quello precedente risulta scaduto) e riciedere nuovo Permesso di Costruire.Per l'ottenimento della agibilità si dovrà depositare inoltre Relazione a Strutture Ultimate della pratica sismica strutturale, depositare il collaudo delle strutture e ottenere tutte le certificazioni degli impianti da completare(elettrico,idraulico,temico ecc.).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno di sedime(Mapp.202 del F.9) dove sorge la palazzina condominiale in costruzione oggi dotata di molteplici unità immobiliari (Sub.6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19) costituiti con aggiornamento catastale del 24/05/2023,Pratica n.PS0035196 in atti dal 25/05/2023 successiva al Tipo Mappale del 19/12/2022 Pratica n. PS0091650 è il frutto di una fusione di diverse particelle catastali che ospitavano unità immobiliari già iscritte al catasto urbano e al catasto terreni in gran parte oggetto di esecuzione immobiliare (i soppressi sub.3,4,5 del Mapp.202,i Mapp.li 108,577) e in parte di proprietà del Comune di Montecerignone nella disponibilità della ditta esecutrice \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* come da accordi pregressi al titolo autorizzativo(Mapp.le 107,124).

Le vecchie unità immobiliari oggetto di esecuzione(ex sub.3,4,5 del Mapp.202,Mapp.le 577,108) furono acquistate da privati (ex sub.3,4,5 del Mapp.202) e dalla stessa amministrazione comunale (Mapp.108) tramite diversi atti di compravendita dai sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (poi soci e/o procuratrici della società debitrice) durante i primi anni del 2000'.A partire dal 2006 tramite atto di conferimento e costituzione quanto acquisito fu trasferito alla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che eseguì l'operazione immobiliare previo accordi con il Comune di Montecerignone.Al tempo nel terreno di sedime era presente un unico fabbricato in pietra(quello sovrastante al vecchio Mapp.202),un area urbana(Mapp.li 108,577) e un percorso pedonale di accesso che portava da Via Leopardi a Via Battelli.

Altre due unità immobiliari(Mapp.li 124 e 107) , di proprietà del Comune furono messe a disposizione della società per la realizzazione del fabbricato previo accordo tramite Preliminare di Permuta stipulato da ██████████ e Comune il 27/06/2006 deliberata con Delibera del Consiglio Comunale n.29 del 08/06/2006.Con tale atto l'amministrazione metteva a disposizione parte di terreno di sua proprietà (Mapp.li 124 e 107 del F.9) per la costruzione di una porzione della palazzina con l'accordo che a fine lavori una parte del vecchio e oggi soppresso Mapp.le 108(allora di proprietà della ditta ██████████ e oggi rappresentato da una corte esterna iscritta al catasto al sub.6 dell'ampliato Mapp.202) fosse poi acquisito dal Comune di Montecerignone.

A seguito delle variazioni catastali eseguite per individuare catastalmente la palazzina nell'ambito del procedimento esecutivo come da incarico e a causa del pregresso preliminare di permuta **una porzione dell'ex Mapp.108,oggi identificata al catasto urbano al Mapp.202,sub.6 dovrà essere trasferito previo frazionamento e tramite atto al Comune di Montecerignone a totale spese della ditta acquirente.**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100.

Il titolo è riferito solamente a Mapp.li 124 e il soppresso 107 del F.9 entrato nella fusione per l'ampliamento del Mapp.le 202 che rappresenta l'area di sedime del fabbricato.

Le particelle sub 107 e 124 di cui la soppressa 107 entrata nella fusione per l'ampliamento del Mapp.le 202 del F.9 non sono state oggetto di ipoteca.Le due unità immobiliari(Mapp.li 124 e 107) , di proprietà del Comune sono state messe a disposizione della società per la realizzazione del fabbricato previo accordo tramite Preliminare di Permuta stipulato da ██████████ e Comune il 27/06/2006 deliberata con Delibera del Consiglio Comunale n.29 del 08/06/2006.Con tale atto l'amministrazione metteva a disposizione parte di terreno di sua proprietà(Mapp.li 124 e 107 del F.9) per la costruzione di una porzione della palazzina con l'accordo che a fine lavori una parte del vecchio e oggi soppresso Mapp.le 108 (allora di proprietà della ditta ██████████ e oggi con il nuovo assetto catastale rappresentato presumibilmente da una corte esterna iscritta al catasto al sub.6 dell'ampliato Mapp.202) sia a fine lavori trasferito allo stesso Comune di Montecerignone.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 24/07/2006), con atto stipulato il 24/07/2006 a firma di Maria Assunta Raspanti ai nn. 13170/1153 di repertorio, trascritto il 01/08/2006 a Urbino ai nn. 6833/3630.

Il titolo è riferito solamente a le sopresse uiu Sub.3 del Mapp.le 2020 e la soppressa uiu mapp.le 577 del F.9 che hanno costituito mediante fusione,ampliamento e frazionamento insieme ad altre uiu gli attuali sub.7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 del Mapp.202 oggi rappresentanti catastalmente il cespite.

Si precisa che con il medesimo atto è stata trasferita la quota di comproprietà della soppressa sub.5 del Mapp.le 202 del F.9(BCNC).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di acquisto (dal 24/07/2006), con atto stipulato il 24/07/2006 a firma di Raspanti Maria Assunta ai nn. 13170/1153 di repertorio, trascritto il 01/08/2006 a Urbino ai nn. 6834/3631.

Il titolo è riferito solamente a la ex Particella 108 del F.9 che ha costituito mediante fusione, ampliamento e frazionamento insieme ad altre uiu gli attuali sub.7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 del Mapp.202 oggi rappresentanti catastalmente il cespite

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Acquisto (dal 24/07/2006), con atto stipulato il 24/07/2006 a firma di Maria Assunta Raspanti ai nn. 13170/1153 di repertorio, trascritto il 01/08/2006 a Urbino ai nn. 6835/3632.

Il titolo è riferito solamente a la ex particella 202 sub. 4 che hanno costituito mediante fusione, ampliamento e frazionamento insieme ad altre uiu gli attuali sub.7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 del Mapp.202 oggi rappresentanti catastalmente il cespite.

Si precisa che con il medesimo atto era stata trasferita la quota di comproprietà della soppressa particella 202 sub.5 (BCNC).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Denuncia di successione (dal 05/07/2004 fino al 24/07/2006), registrato il 05/07/2004 a Urbino ai nn. 87/389, trascritto il 01/03/2006 a Urbino ai nn. 1873/878. Il titolo è riferito solamente alla soppressa Particella 108.

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Acquisto (dal 04/12/2003 fino al 05/07/2004), con atto stipulato il 04/12/2003 a firma di Segretario Comunale di Monte Cerignone ai nn. 400 di repertorio, trascritto il 11/12/2003 a Urbino ai nn. 9275/6186. Il titolo è riferito solamente alla soppressa Particella 108.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Acquisto (dal 28/12/1994 fino al 04/12/2003), con atto stipulato il 28/12/1994 a firma di Luisa Rossi ai nn. 2114 di repertorio, trascritto il 19/01/1995 a Pesaro ai nn. 91, Vol.1. Il titolo è riferito solamente alla soppressa particella 108.

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Acquisto (dal 09/09/2005 fino al 24/07/2006), con atto stipulato il 09/09/2005 a firma di Luisa Rossi ai nn. 14353 di repertorio, trascritto il 04/10/2005 a Urbino ai nn. 4033. Il titolo è riferito solamente alle sopresse uiu F. 9 Particella 202 Sub.3 e Particella 577.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Acquisto (dal 08/05/2001 fino al 09/09/2005), con atto stipulato il 08/05/2001 a firma di Francesca Giusto ai nn. 1797 di repertorio, trascritto il 25/05/2001 a Urbino ai nn. 3318/2341. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Il titolo è riferito solamente alle sopresse uiu F. 9 Particella 202 Sub.3 e Particella 577.

-I signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , sopra generalizzati(proprietari precedentemente e fino al 08/05/2001), divennero proprietari (pro quota) delle suddette particelle ora sopresse in forza di successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a Monte Cerignone il 13 Settembre 1902, deceduto il 16 Agosto 1967: denuncia di successione registrata a Urbino al n. 17/355, trascritta a Urbino con nota in data 22 maggio 2002 al n. 2330 di registro particolare e successiva denuncia integrativa registrata a Urbino al n. 74/361, trascritta a Urbino con nota in data 24 novembre 2003 al n.5750 di registro particolare.

-Il signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* divenne proprietario (pro quota) delle suddette particelle in forza di successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto il 18 dicembre 1967, trascritta a Urbino con nota in data 10 Luglio 1968 al n.1846 di registro.

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/27 ciascuno, in forza di Atto di Acquisto (dal 09/09/2005 fino al 24/07/2006), con atto stipulato il 09/09/2005 a firma di Luisa Rossi ai nn. 14352 di repertorio, trascritto il 16/09/2005 a Urbino ai nn. 7280/3810. Il titolo è riferito solamente alla soppressa F. 9 Particella 202 sub.4. Si precisa che con il seguente atto ha acquistato anche il signor

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 15/27, in forza di Atto di Acquisto (dal 09/09/2005 fino al 24/07/2006), con atto stipulato il 09/09/2005 a firma di Luisa Rossi ai nn. 14352 di repertorio, trascritto il 16/09/2005 a Urbino ai nn. 7280/3810. Il titolo è riferito solamente alla soppressa F. 9 Particella 202 sub.4

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/27, in forza di Atto di Acquisto (dal 09/09/2005 fino al 24/07/2006), con atto stipulato il 09/09/2005 a firma di Luisa Rossi ai nn. 14353 di repertorio, trascritto il 04/10/2005 a Urbino ai nn. 7698/4034. Il titolo è riferito solamente alla soppressa particella 202 sub 4.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100/100, in forza di Atto di Acquisto (dal 08/05/2001 fino al 09/09/2005), con atto stipulato il 08/05/2001 a firma di Francesca Giusto ai nn. 1797 di repertorio, trascritto il 25/05/2001 a Urbino ai nn. 3320/2343.

Il titolo è riferito solamente alla soppressa F. 9 Particella 202 sub.4.

-Provenienza per i signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (proprietari pro quota fino al 08/05/2001): \* successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a Monte Cerignone il 13 settembre 1902, deceduto il 16 agosto 1967: denuncia di successione registrata a Urbino al n. 17/355, trascritta a Urbino con nota in data 22 maggio 2002 ai n.ri 2330/3313 e successiva denuncia integrativa registrata a Urbino al n.74/361, trascritta a Urbino con nota in data 24 novembre 2003 al n. 5750 di registro.

-Provenienza per il signor Pascucci Sante(proprietario pro quota fino al 08/05/2001) \* successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto il 18 dicembre 1967, trascritta a Urbino con nota in data 10 luglio 1968 al n. 1846 di registro. Anteriormente al ventennio gli enti immobiliari erano intestati ai signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in parti uguali.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La palazzina condominiale fa parte di una operazione di rivalorizzazione immobiliare ideata all' inizio della prima decade degli anni 2000' che doveva risanare una porzione del centrostorico del borgo feltresco occupato da una vecchia costruzione di due piani e da un'area urbana realizzando un unico edificio costituito da ben 6 Negozi,8 Appartamenti e un ampio locale commerciale in un area sita urbanisticamente della Zona A (centro storico) del PRG di Montecerignone.

L'area agli inizi degli anni 2000' era occupata da un fabbricato in pietra di due piani del tutto simile al corpo più meridionale del condominio realizzato,da una piccola corte ai piedi delle mura e di una scalinata comunale che serviva come scorciatoia pedonale da Via Leopardi a Via Battelli,la via principale del borgo di Monte Cerignone.

Tramite una precedente acquisizione di tutti i terreni di sedime da parte di privati e di un accordo con l'amministrazione comunale il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* iniziò l'iter autorizzativo della palazzina prima attraverso una semplice DIA nel 2004 e poi con una più articolata richiesta di Permesso di Costruire che sfociò nell'acquisizione nel Permesso di Costruire N.23/2006 del 08/01/2007.I lavori iniziarono regolarmente e l'apparecchiatura costruttiva dell'edificio venne presto costruita dopo la costituzione della società [REDACTED] titolare dei permessi autorizzativi.

Dopo poco più di un anno la necessità di piccole modifiche sul progetto iniziale generarono il deposito di una variante non sostanziale e a causa del ritardo delle opere di una richiesta di proroga delle tempistiche per il completamento dei lavori che però non venne mai a compimento in quanto nel 2013 i lavori furono sospesi e il cantiere abbandonato.I lavori si interruppero prima di completare tutti i rivestimenti interni di tutte le unità immobiliari in progetto.Tutt'ora, da ricerche nell'archivio del comune non risulta essere presente la relazione a strutture ultimata nè depositato il collaudo strutturale sebbene almeno l'apparecchiatura costruttiva sembra essere stata terminata.

Ad oggi dopo circa 10 anni dalla sospensione dei lavori(avvenuta tra il 2012 e il 2013) non si è giunti al completamento di nessuno dei 8 alloggi e del ristorante del piano terzo nè tantomeno dei 6 negozi che si trovano al piano terra che risultano allo stato molto incompleti.

Nel piano terra, riguardo ai locali interni al corpo di nuova esecuzione,oltre alla mancanza di

rivestimenti e pavimentazione, gli ambienti appaiono allo stato grezzo privi di tramezzi di separazione interni. Gli appartamenti del piano primo eccetto l'alloggio che sviluppa nel corpo preesistente (che si trova totalmente allo stato grezzo) tutti i locali risultano privi di pavimentazione, tinteggiatura e di terminali igienico sanitari ma dotati di tramezzature, di intonaci e di tracce di alcuni impianti, in particolare quelli idrico-sanitario. Anche tutti i 4 alloggi del secondo piano e il locale ristorante del terzo piano si trovano ad uno stato di avanzamento tra il 75 e il 80% (ovvero già dotati di tramezzature, di intonaci e di tracce di alcuni impianti). Tutti gli esterni della palazzina risultano completati con tutti gli intonaci, tinteggiatura e infissi privati (porte blindate e battenti esterni) montati.

Ancora parzialmente incompleti invece risultano alcuni ambienti interni condominiali, mancanti del portone d'ingresso comune al piano terra che si affaccia su via Leopardi. Mancante anche il Portale di accesso principale del ristorante al terzo piano su Via Battelli. Non è stato possibile invece verificare né la presenza, né l'efficienza dell'ascensore interno al vano di connessione condominiale verticale sebbene tutto fa pensare che la struttura sia già stata montata in quanto tutte le porte scorrevoli nei vari pianerottoli sono approntate.

Essendo tutti gli atti autorizzativi scaduti per decorrenza dei termini il futuro acquirente dovrà rinnovare tutte le autorizzazioni con nuova presentazione di pratiche di completamento e sanatoria riavviando i lavori esecutivi. A raggiungimento della fine lavori e depositando il collaudo strutturale tutte le unità immobiliari dovranno ottenere Certificato di Agibilità presentando tutte le certificazioni degli Impianti termici, idrici, fognari e di alimentazione da rifornimento della società Multiservizi che gestisce la linea gas Metano e Acquedotto.

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

Permesso di Costruire **N. 23/06 del 08/01/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione complesso residenziale/commerciale in loc. capoluogo, presentata il 10/10/2006 con il n. 1535 di protocollo, rilasciata il 08/01/2007 con il n. 1535 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutta la palazzina quel tempo caratterizzata dalle sopresse uiu Mapp.li 108,125,202 del F.9

Variante in corso d'opera n.1 al Permesso di costruire **N. 23/06 del 14/08/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione complesso residenziale/commerciale in loc. capoluogo, presentata il 15/07/2008 con il n. 793 di protocollo, rilasciata il 14/10/2008 con il n. 793 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutta la palazzina quel tempo caratterizzata dalle sopresse uiu Mapp.li 107,108,124,125,202 del F.9

Proroga Permesso di Costruire **N. 23/06 del 24/11/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di Rifinitura ed Impiantistica Interna , presentata il 21/11/2011 con il n. 912 di protocollo, rilasciata il 24/11/2011 con il n. 912 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a tutta la palazzina quel tempo caratterizzata dalle sopresse uiu Mapp.li 107,108,124,125,202 del F.9 ovvero alla realizzazione di Opere di Rifinitura ed Impiantistica Interna

Denuncia Inizio Attività Edilizia **N. 2/04 del 19/04/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di fabbricato ad uso civile abitazione e commerciale , presentata il 29/12/2003 con il n. 51 di protocollo, rilasciata il 19/04/2004 con il n. 51 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A

Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente, in forza di delibera N.51 del CC del 29/12/2003 seconda Variante al Piano Particolareggiato N.41 del CC del 27/10/2001, l'immobile ricade in zona Scheda riferita ad una unità del Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Il Fabbricato è stato eseguito secondo le disposizioni Planovolumetriche, Estetiche e Tipologiche impartite dalla scheda del Piano Particolareggiato del Centro storico. SUL: secondo gli schemi tipologici della tavola 2 DESTINAZIONI D'USO: a) Primo piano di tipo commerciale (uffici, attività commerciali, esercizi pubblici con attività poco rumorose e non moleste); b) Piano primo e secondo: civile abitazione con

possibilità di edilizia residenziale pubblica e convenzionata; c) terzo piano:attività di ristorazione in genere; CARATTERISTICHE DI FINITURA:Tutte quelle caratteristiche indicate nel precedente piano particolareggiato.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come da esigenze di incarico si è provveduto ad eseguire l'accatastamento dell'intero fabbricato cambiandone tutti i riferimenti catastali rispetto ai dati del pignoramento.Oltre ad eseguire il Tipo Mappale iscrivendo la sagoma nell'estratto di Mappa(ampliamento del Mapp.202) si sono costituiti i vari subalterni che rappresentano le sagome di tutti le unità immobiliari in fase di costruzione.Relativamente ai negozi ancora incompleti e non circoscritti al loro interno si è deciso di comprenderli in un'unica uiv.

Relativamente alla conformità edilizia/urbanistica i locali interni del fabbricato per la maggior parte dei casi si sono rinvenuti sostanzialmente conformi agli elaborati di progetto.Le difformità esterne rilevate sono la conformazione delle rampe(sub.13) di accesso ai 4 appartamenti(sub.11,12,16,17) che si trovano nel retro della palazzina e la forma di una finestra del locale ristorante che si affaccia su Via Battelli per cui dovrà essere consegnata adeguata pratica di sanatoria che dovrà essere sottoposta a parere paesaggistico in quanto il cespite si trova in Zona A del centro storico.Trovate anche piccole difformità distributive non sostanziali all'interno del sub.17 nel posizionamento di una porta del bagno e della presenza di un tramezzo nel locale ingresso ed altre lievi difformità non sostanziali in altri locali(tra gli il sub.19).

Prima di avviare le opere,oltre alla sanatoria di cui sopra, dovrà essere comunque redatta nuova pratica di riavvio per consentire lo svolgimento dei lavori all'interno del fabbricato che comprenderanno il completamento di tutti gli impianti,dei rivestimenti e dei pavimenti di tutti i locali nonché l'approntamento delle pareti di separazione all'interno dei locali commerciali dei negozi del piano terra.

Essendo tutti gli atti autorizzativi scaduti per decorenza dei termini il futuro acquirente dovrà rinnovare tutte le autorizzazioni con nuova presentazione di pratiche di completamento e sanatoria riavviando i lavori esecutivi.A raggiungimento della fine lavori e depositando il collaudo strutturale tutte le unità immobiliari dovranno ottenere Certificato di Agibilità presentando tutte le certificazioni degli Impianti termici,idrivi,fognari e di alimentazione da rifornimento della società Multiservizi che gestisce la linea gas Metano e Acquedotto.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione e posizionamento rispetto all'ultimo stato autorizzato PDC 23/06 del 14/08/2008 delle rampe di accesso e ballatoi(sub.13,14) d'serventi i 4 appartamenti retrostanti del fabbricato(sub.11,12,17,18). Difformità prospettica nell'ampiezza di una finestra del Ristorante che si affaccia su Via Battelli(locale Dispensa). Difformità planimetrica all'interno del locale commerciale del terzo piano in quanto manca un vano intermedio tra cucina e sala ristorante. Diversa distribuzione rinvenuta nell'ingresso dell'Alloggio sub.17 dove differente rispetto all'ultimo stato approvato è risultata la posizione dell'apertura di un bagno e la presenza di un tramezzo adiacente all'ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica autorizzativa in sanatoria(Permesso di Costruzione /Scia) per regolarizzare la posizione delle rampe di accesso agli alloggi sub 11,12,15,16.Gli elaborati della pratica dovranno essere sottoposti al parere della sovrintendenza e al parere paesaggistico trovandosi il cespite in Zona A.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di Pratica di Sanatoria per regolarizzazione e oblazione: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Rampe di accesso ai 4 appartamenti retrostanti del fabbricato

(sub.11,12,15,16),locali interni al sub.17 e al sub.19

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Come da esigenze di incarico si è provveduto ad eseguire l'accatastamento dell'intero fabbricato modificandone tutti i riferimenti catastali rispetto ai dati del pignoramento.Oltre ad eseguire il Tipo Mappale iscrivendo la sagoma nell'estratto di Mappa(Mapp.202) si sono costituiti i vari subalterni che rappresentano le sagome di tutti le unità immobiliari in fase di costruzione.Relativamente ai negozi si è deciso di iscrivere solo uno in quanto risultano allo stato per la maggior parte non suddivisi al loro interno.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si veda quanto già descritto per il paragrafo "conformità edilizia"

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica autorizzativa iin sanatoria(Permesso di Costruzione /Scia) per regolarizzare la posizione delle rampe di accesso agli alloggi sub 11,12,15,16.Gli elaborati della pratica dovranno essere sottoposti al parere della sovrintendenza e al parere paesaggistico trovandosi il cespite in Zona A.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi  
Questa situazione è riferita solamente a Rampe di accesso ai 4 appartamenti retrostanti del fabbricato (sub.11,12,15,16) e sub.17 e sub.19

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MONTE CERIGNONE VIA LEOPARDI 13 E ALTRI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTE CERIGNONE Via Leopardi 13 e altri, della superficie commerciale di **968,65** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di Palazzina condominiale di tipo mista residenziale-commerciale costituita da n.5 negozi e magazzini di pertinenza, n.8 appartamenti e un locale ristorante (tutti incompleti e inabitabili) che si sviluppa su quattro piani disposta a valle e a delimitazione del borgo di Monte Cerignone. Ad essi corredati vi sono delle aree esterne comuni rappresentate dai marciapiedi a lato della strada a valle verso via Leopardi e a monte verso le mura del Centro Storico della città feltresca.

L'intera palazzina condominiale si localizza in Via Giacomo Leopardi 13 ma il locale ristorante che si sviluppa al terzo piano si affaccia a monte su via Battelli direttamente all'interno del borgo di Monte Cerignone ai piedi del Castello. Il Cespite comprende un'intera Area di sedime di circa 409 mq.

La Palazzina ha un aspetto moderno in quanto realizzata 15 anni fa ma si adegua alla tipologia esistente del tessuto edilizio del borgo. Fu realizzata attraverso un operazione immobiliare iniziata a partire dal 2006 e completata negli esterni (stato grezzo avanzato) tra gli anni 2010-2012,data a cui risale la sospensione dei lavori. Si sviluppa secondo un'edificio in linea articolato volumetricamente in due corpi interconnessi rispettivamente di tre piani e quattro piani fuori terra di cui il primo

comprendente due Appartamenti nei due piani superiori e un Negozio a piano terra e il secondo formato da sei appartamenti posizionati al primo e secondo livello (tre per piano), un locale commerciale al piano terzo e almeno 5 locali adibiti a negozi e magazzini.

I Negozi del piano terra (sub.8 del Map.202,F.9) sono accessibili da porte/vetrine che si affacciano al piano strada di Via Leopardi. Quattro Appartamenti (sub.9,10,15,16 del Map.202,F.9) sono fruibili attraverso un unico vano scala con ingresso in Via Leopardi (sub.7) mentre negli altri quattro (sub.11,12,17,18 del Map.202,F.9) l'ingresso avviene da rampe e ballatoi (sub.13,14) direttamente collegati con un'strada pedonale comunale che collega a monte del fabbricato via Leopardi con Via Battelli.

Nel Terzo Piano della Palazzina è stato approntato un vano commerciale adibito a Ristorante (sub.19 del Map.202,F.9) accessibile a monte direttamente da via Battelli ma anche tramite il vano scale e ascensore da via Leopardi. Come tutti gli Appartamenti si trova allo stato grezzo avanzato (sono stati realizzati gli intonaci e le tracce degli impianti ma mancano gli infissi interni e tutti i pavimenti e i rivestimenti) ed è corredato da due Terrazzi e una corte d'ingresso esterna.

Il Piano Primo e il Piano Secondo della palazzina condominiale sono formati da otto alloggi residenziali incompleti al loro interno con diversi livelli di stato di avanzamento, quattro sono accessibili dal vano scala comune (sub.7) e gli altri quattro tramite accessi esclusivi attraverso ballatoio e scalette (sub.13,14) provenienti dalla scalinata che collega via Leopardi al Centro Storico. La maggior parte delle unità immobiliari (sub.10,11,12,15,16,17,18) si trovano al 75% di completamento (sono stati realizzati gli intonaci, le tracce degli impianti e sono già dotati di pareti di separazione ma sono privi di infissi interni e di rivestimenti) mentre un alloggio situato al piano primo (sub.9) manca anche di pareti di separazione e della maggior parte di tutti gli intonaci. Gli ambienti del piano terra della palazzina occupata dai futuri spazi commerciali risultano al peggior stato di avanzamento tanto che nella maggior parte di essi non risultano eseguiti le pareti di separazione al loro interno. Per tale motivo in fase di accatastamento tutti i progettati 5 negozi sono stati inglobati nell'unica unità immobiliare (sub.8).

Dall'esterno la palazzina appare gradevole con forme moderne, l'ala più a Sud del Fabbricato che si affaccia su via Leopardi si presenta con pietra a vista mentre l'ala più a Nord risulta possedere pareti intonacate e tinteggiate con pitture color crema. Nella via sono presenti numerosi terrazzini che corredano i locali degli appartamenti del Primo e del Secondo Piano, tutti i Negozi del Piano Terra hanno accessi autonomi e gli infissi esterni degli appartamenti sono completi. Il Fabbricato possiede un' apparecchiatura costruttiva mista costituita nel corpo del volume Nord da telai di pilastri e travi di cemento armato con solai in laterocemento mentre nel volume Sud da setti murari in pietra. Il manto di copertura è in tegole con falde articolari e regolari apparenziate da montanti e travi in legno lamellare.

Gli spazi comuni esterni ed interni del palazzo condominiale risultano quasi completati (mancano illuminazioni e completamento impianti elettrici) ma non è stato possibile verificare né la presenza né l'eventuale stato di manutenzione dell'ascensore inserito all'interno del vano scala. L'ampio periodo di sospensione dei lavori e l'abbandono di tutti gli spazi ha generato stati di degrado in alcune parti del fabbricato provocati dall'umidità (pareti che si affacciano su Via Battelli) e danneggiato in alcune porzioni dalle incursioni di ignoti che sono entrati all'interno del fabbricato e provocato atti teppistici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,1,2,3, scala unica, ha un'altezza interna di 2,8. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 202 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi 13, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Coerenze: Affacciante ad est verso via Leopardi, confinanti a sud con altro fabbricato residenziale (Mapp.209)  
Locali del PT adeguabili a negozi in corso di costruzione.
- foglio 9 particella 202 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via

Giacomo Leopardi 13, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)

Coerenze: Affacciante ad W verso Via Leopardi e ad E verso via Battelli,confinante a sud con altro fabbricato residenziale(Mapp.209) e a nord con altro appartamento condominaile (sub.10).

Appartamento in corso di costruzione.

- foglio 9 particella 202 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Coerenze: Affacciante ad W verso Via Leopardi e ad E verso via Battelli,confinante a sud con altro appartamento condominiale(sub.9) e a nord con altro appartamento condomiale(sub.11).  
Appartamento in corso di costruzione
- foglio 9 particella 202 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Coerenze: Affacciante ad W verso Via Leopardi e ad E verso via Battelli,confinante a sud con altro appartamento condominiale(sub.10) e a nord con altro appartamento condomiale (sub.12).  
Appartamento in corso di costruzione
- foglio 9 particella 202 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Coerenze: Affacciante ad W verso Via Leopardi e ad E verso corte di altro appartamento (sub.11),affacciante a sud con scalette comunali e a nord con altro appartamento condomiale (sub.11).  
Appartamento in fase di costruzione
- foglio 9 particella 202 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi Giacomo 13, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
BENE COMUNE NON CENSIBILE-Trattasi di ballatoio di accesso agli alloggi in costruzione sub.17 e 18 siti nel secondo piano accessibili dalle scalette private comuni(sub.13).
- foglio 9 particella 202 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Appartamento in corso di costruzione
- foglio 9 particella 202 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Coerenze: Affacciante ad W verso Via Leopardi e ad E verso via Battelli,confinante a sud con altro appartamento condominiale(sub.15) e a nord con altro appartamento condominiale (sub.17).  
Appartamento in corso di costruzione.
- foglio 9 particella 202 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Coerenze: Affacciante ad W verso Via Leopardi e ad E verso via Battelli,confinante a sud con altro appartamento condominiale(sub.16) e a nord con altro appartamento condomiale

(sub.18).

Appartamento in corso di costruzione

- foglio 9 particella 202 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Coerenze: Affacciante ad W verso Via Leopardi e ad E verso via Battelli salvo altri.  
Locale commerciale in corso di costruzione adeguabile a Ristorante.
- foglio 9 particella 202 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13 , piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/05/2023 Pratica n. PS0035196 in atti dal 25/05/2023 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 35196.1/2023)  
Coerenze: Affacciante ad W verso Via Leopardi e ad E verso corte di altro appartamento (sub.17),affacciante a sud con scalette comunali e a nord con altro appartamento condomiale (sub.17).  
Appartamento in fase di costruzione.
- foglio 9 particella 202 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi Giacomo13, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
BENE COMUNE NON CENSIBILE-Trattasi di rampe di ingresso,scalette e sottoscala comuni agli alloggi sub.11,12,17 e 18 siti tra il primo e secondo piano accessibili dalla rampa e scaletta pubblica comunale.
- foglio 9 particella 202 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi 13, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
BENE COMUNE NON CENSIBILE-Trattasi di Corte e delle scale di connessione del condominio comuni ai sub.8,9,10,15,16,19
- foglio 9 particella 202 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Leopardi Giacomo n.13, piano: T  
BENE COMUNE NON CENSIBILE-Area caratterizzante una corte esterna(porzione di rampa pedonale) che dovrà essere frazionata e trasferita al Comune di Cerignone come da Preliminare di Atto di Permuta come Delibera del Consiglio Comunale stipulata negli atti a corredo del Permesso di Costruire dell'intero fabbricato.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della   
media

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

molto scarso 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi 1 + Magazzino Piano Terra(sub.8)	102,00	x	100 %	=	102,00
Negozi 2 Piano Terra(sub.8)	40,50	x	100 %	=	40,50
Negozi 3 Piano Terra(sub.8)	55,00	x	100 %	=	55,00
Negozi 4 Piano Terra(sub.8)	39,00	x	100 %	=	39,00
Negozi 5 Piano Terra (sub.8)	39,00	x	100 %	=	39,00
Magazzino Piano Terra (sub.8)	25,50	x	50 %	=	12,75
Vano Scala Piano Terra(sub.7)	19,50	x	0 %	=	0,00
Appartamento 1 Spazi Residenziali Piano Primo(sub.9)	108,00	x	100 %	=	108,00
Appartamento 1 Terrazzini Piano Primo(sub.9)	3,50	x	30 %	=	1,05
Appartamento 2 Spazi Residenziali Piano Primo (sub.10)	59,00	x	100 %	=	59,00
Appartamento 2 Terrazzino Piano Primo(sub.10)	2,50	x	30 %	=	0,75
Appartamento 2 Corte Esterna Piano Primo(sub.10)	8,00	x	10 %	=	0,80
Appartamento 3 Spazi Residenziali Piano Primo (sub.11)	47,50	x	100 %	=	47,50
Appartamento 3 Terrazzino Piano Primo(sub.11)	2,50	x	30 %	=	0,75
Appartamento 3 Corte Esterna Piano Primo(sub.11)	28,50	x	10 %	=	2,85
Appartamento 4 Spazi Residenziali Piano Primo (sub.12)	40,50	x	100 %	=	40,50
Appartamento 4 Terrazzino Piano Primo(sub.12)	5,00	x	30 %	=	1,50
Appartamento 4 Corte Esterna Piano Primo(sub.12)	24,50	x	10 %	=	2,45

Vano Scala Piano Primo(sub.7-BCNC)	19,50	x	0 %	=	0,00
Appartamento 5 Spazi Residenziali Piano Secondo (sub.14)	108,00	x	100 %	=	108,00
Appartamento 5 Terrazzini Piano Secondo(sub.14)	3,50	x	30 %	=	1,05
Appartamento 6 Spazi Residenziali Piano Secondo (sub.15)	59,00	x	100 %	=	59,00
Appartamento 6 Terrazzino Piano Secondo(sub.15)	2,50	x	30 %	=	0,75
Appartamento 7 Spazi Residenziali Piano Secondo (sub.16)	47,50	x	100 %	=	47,50
Appartamento 7 Terrazzino Piano Secondo (sub.16)	2,50	x	30 %	=	0,75
Appartamento 8 Spazi Residenziali Piano Secondo (sub.17)	40,50	x	100 %	=	40,50
Appartamento 8 Terrazzino Piano Secondo(sub.17)	5,00	x	30 %	=	1,50
Ballatoio Piano Secondo (sub.14-BCNC)	9,00	x	0 %	=	0,00
Vano Scala Piano Secondo (sub.7)	19,50	x	0 %	=	0,00
Ristorante Piano Terzo(sub.19)	147,50	x	100 %	=	147,50
Ristorante Terrazzo 1 Piano Terzo(sub.19)	9,00	x	30 %	=	2,70
Ristorante Terrazzo 2 Piano Terzo(sub.19)	15,00	x	30 %	=	4,50
Ristorante Corte Esterna Piano Terzo(sub.19)	15,00	x	10 %	=	1,50
Vano Scala Piano Terzo(sub.7)	19,50	x	0 %	=	0,00
Rampe scale comuni(sub.13-BCNC-P1)	15,00	x	0 %	=	0,00
Stradina pubblica(da trasferire al Comune come proprietà pubblica-sub.6)	40,00	x	0 %	=	0,00

Locale interno Vano scala	5,80	x	0 %	=	0,00
Comune(P3)					
<b>Totale:</b>	<b>1.233,30</b>				<b>968,65</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di Palazzina Condominiale in costruzione con lavori sospesi dal 2012 non sono emersi beni comparabili simili a quello oggetto di perizia e nemmeno avvicinabili per consistenza e destinazione d'uso. Per cui non è stata possibile la valutazione mediante Mca ovvero il Metodo del Confronto di Mercato.

*Stante il fatto che il Fabbricato si trova inserito in presenza di immobili particolari ed in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto, vista inoltre l'impossibilità dell'immobile di generare reddito, si è simulato il mercato delle compravendite mediante il metodo del costo che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.*

Data la tipicità del mercato e dell'operazione da valutare si applicheranno i seguenti criteri e relativi procedimenti:

**-Costo di Ricostruzione Deprezzato.**

Il Costo di Ricostruzione Deprezzato è una procedura di stima che determina il valore dell'immobile attraverso la somma del costo di ricostruzione dell'immobile con pari utilità e funzione (deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza funzionale ed economica) e del valore di mercato del terreno su cui insiste. Tale metodo viene utilizzato per determinare il valore di immobili speciali o complessi che hanno un mercato molto ristretto, o per determinare il valore di immobili localizzati in aree caratterizzate dall'assenza di un mercato attivo per la tipologia costruttiva di riferimento e quindi prive di immobili comparabili e per i quali diviene impossibile stimare anche un potenziale reddito.

**-Utilizzo Futuro del Bene oggetto di stima**

Si esplicano nel presente paragrafo lo stato dell'immobile secondo le ipotesi progettuali dell'ultima concessione autorizzata, poi prorogata e ormai scaduta (Permesso di costruire N.23/06 del 24/11/2011) che prevede la formazione di un complesso edilizio commerciale-residenziale dotato di Negozi al Piano Terra, Appartamenti nei Piani Primo, Secondo e Locale Ristorante nel Piano Terzo. Negli specifici elaborati progettuali che allo stato risultano (a meno di trascurabili difformità) sostanzialmente conformi allo stato rinvenuto durante il sopralluogo sebbene lo stato di realizzazione si trovi incompleto si evince che i locali a fine lavori potranno essere utilizzati con le seguenti destinazioni d'uso:

- Piano Terra: 5 negozi e 1 Magazzino;
- Piano Primo e Piano Secondo: 4+4 Appartamenti di cui 4 con il cortile/ballatoi di accesso;
- Piano Terzo: Ristorante con 2 Terrazzi e una corte esterna.

**- Stima del costo di ricostruzione dell'immobile a parità di utilità e funzione**

Il costo di ricostruzione del complesso condominiale è stato stimato sulla base delle Tabelle fornite dall'Ordine degli Ingegneri di Grosseto e dai costi del prezzario DEI del 2022, adeguate agli indici Istat di variazione dei prezzi approssimandole a valori interi.

Nella definizione dei parametri sono stati considerati i Valori/mc di strutture simili che prendono in considerazione un livello di rifiniture ordinarie come quelle che si trovano negli interni del Condominio in oggetto.

Negli allegati si riproducono Fogli Excel con la esemplificazione della metodologia del Costo di Costruzione Deprezzato. Al valore ottenuto si è aggiunto il valore del terreno relativo al fabbricato oggetto di perizia al netto dei propri costi di demolizione.

#### – Stima del deprezzamento dell'immobile

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori. L'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne dell'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc che influiscono sulla domanda e sull'offerta.

In questo caso trattandosi di un fabbricato residenziale in corso di costruzione, nella decomposizione delle percentuali per il calcolo del deprezzamento lineare si sono utilizzati valori molto specifici considerando la natura del bene. In particolare si è considerato per gli impianti una percentuale dei costi di circa il 10% (il fabbricato possiede solo le tracce degli impianti e il vano ascensore) e il 30% relativo alle rifiniture (il complesso edilizio è completato nei suoi esterni e negli ambienti interni sono già compresi di intonaci, pareti di separazione, infissi esterni, soffitti ecc).

Si è ipotizzato per le op. strutturali e murarie del fabbricato un periodo di vita di circa 50 anni su una vita effettiva di 13 anni (l'apparecchiatura strutturale è stata terminata nel 2010 ca) mentre per gli impianti (solo accennati) e le rifiniture esterne si è considerata una vita effettiva di 25 e 30 anni su un periodo di vita rispettivamente di 11 anni.

#### – Stima del Valore di mercato dell'area

Si tenga conto che l'area territoriale di Montecerignone possiede una bassissima densità di aree residenziali in vendita. In mancanza di dati attuali inerenti ai prezzi di terreni edificabili di tipo industriale il valore del terreno edificato può essere stimato con procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarità economica (incidenza dell'area).

$$I_{area} = \frac{V_a}{V_i} (\%)$$

Vi = valore di costo dell'intervento    Va = valore di costo dell'area    I<sub>area</sub>=incidenza valore area/valore costo intervento.

Sulla base delle indagini esperite, il valore di mercato unitario per il terreno viene calcolato quindi attraverso l'incidenza media dell'area che è da ritenersi del 10 % rispetto al valore dell'intero edificio.

#### – Valore dell'immobile tramite Costo di Costruzione Deprezzato

Per chiarezza e completezza si esemplificano il costo di costruzione deprezzato dell'intero fabbricato (vedi Fogli Excel allegato alla perizia).

Il costo di costruzione dell'intero complesso condominiale oggetto di perizia è stato stimato sulla base delle Tabelle fornite dall'Ordine degli Ingegneri di Grosseto e DEI adeguate agli indici Istat di variazione dei prezzi e poi approssimati. Sono stati calcolati i volumi dell'intero fabbricato decostruendolo negli specifici ambienti interni considerando le superfici e le altezze lorde. Si è moltiplicato il prezzo unitario/mc per ogni volume degli ambienti suddivisi moltiplicandolo per un coefficiente che ha tenuto conto dell'eventuale costo maggiorativo o peggiorativo in funzione del grado delle rifiniture e della struttura muraria a seconda degli spazi.

Il Costo di demolizione per l'intero fabbricato è stato calcolato come prodotto tra i Valori Unitari/mc di demolizioni globali di edifici generici per l'intero volume del fabbricato emergente considerando il costo di demolizione ricavato dal prezziario delle opere edili DEI del 2021 che per fabbricati generici rilascia il valore di 23,87 €/mq circa. Il valore, data la complessità della ipotetica demolizione si considera nella sua interezza.

In conclusione come è possibile dedurre dal Foglio Excel allegato alla Perizia il Valore del Fabbricato, considerandone il costo di costruzione delle opere murarie e delle porzioni degli impianti realizzati dovuto allo stato di avanzamento ritrovato (tra il 40% e il 50% per quello dei negozi, il 75% per la maggior parte degli appartamenti e l'80% del ristorante) e i costi dovuti alla progettazione, agli oneri urbanistici e al profitto dell'imprenditore, sottratti al deprezzamento dovuto al degrado subito dalla sospensione dei lavori (di circa 11 anni) e al costo della demolizione riporta il valore di mercato ad € 1.020.100,00 € che si approssima a 1.020.000,00 €

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.020.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.020.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.020.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Avendo provveduto a diversi tentativi di valutazione analitica dell'insieme delle unità immobiliari vendibili e commerciabili oggetto di esecuzione (appartamenti e negozi) oggetto di esecuzione, si è ritenuto, dopo una analisi dei Valori ottenuti, di procedere al calcolo del Valore del Costo di Ricostruzione deprezzato. Il Valore ottenuto dalla analisi dei costi di costruzione risulta possedere ragguagli realistici consoni alla realtà contestuale della perizia.

L'insieme delle unità immobiliari inserite nel lotto unico, per la maggior parte allo stato grezzo avanzato con necessari lavori di completamento al loro interno, viene posto in vendita in un unico Lotto in quanto il futuro acquirente dovrà sostenere tutti gli obblighi e le spese di completamento dei lavori condominiali che necessitano per l'ottenimento dell'agibilità.

In particolare il nuovo acquirente (oltre alle spese di completamento delle specifiche unità immobiliari) dovrà provvedere alle spese di completamento di tutti i rivestimenti delle aree private delle unità immobiliari e pubbliche esterne (luminarie), dei lavori condominiali per il montaggio e/o rimessa in efficienza dell'ascensore (se presente), delle spese dei terminali di luce di tutti gli spazi condominiali interni.

Per la necessità di tutte queste lavorazioni condominiali eseguibili da una ditta costruttrice e non da privati gli appartamenti e i locali commerciali non sono stati messi in vendita unitariamente.

La ditta acquirente dovrà quindi possedere l'esperienza e la capacità commerciale di terminare tutte le lavorazioni degli specifici appartamenti al loro interno, di terminare tutte le lavorazioni esterne di tipo condominiale e riattivare l'iter urbanistico con rinnovo dei Permessi di Costruire anche la realizzazione dei 8 Appartamenti e circa 6 Negozi (come da Permesso di Costruire) previsti dal Piano d'Intervento attuativo.

Per la complessità delle operazioni da eseguire e il momento storico del mercato dell'edilizia che di fatto agevola solo gli interventi di Ristrutturazione attraverso finanziamenti che hanno aumentato il costo generale delle opere e dei materiali si ritiene che l'insieme delle unità immobiliari in vendita nel lotto UNICO posseggano una Commercialità Mediocre.

Per ottenere il Valore Forzato di Vendita, in considerazione dell'andamento del mercato e alla convenienza da parte di acquirenti di partecipare ad aste immobiliari con somme anticipate, depositi, tasse ecc, si ritiene di ridurre forfettariamente il Valore Commerciale del 20%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montecerignone, osservatori del mercato immobiliare OMI

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	968,65	0,00	1.020.000,00	1.020.000,00
				<b>1.020.000,00 €</b>	<b>1.020.000,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Spese per Eventuale Frazionamento e Atto di Permuta come da preliminare stipulato	-5.000,00
	<b>5.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.005.000,00**

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

Riduzione del valore del **20 %** 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: **€. 201.000,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 804.000,00**

data 01/06/2023

il tecnico incaricato  
Dott.Ing.Matteo Maidani

Cost Approach

DATI INTERO FABBRICATO	
superficie lotto [mq]	409
Incidenza val Terr./C interv. (%)	10
Costo per la demolizione	€ 85 948,71
Rapporto complementare Ct	10,00%
Costo demolizione/mc	23,87

DESCRIZIONE  
**STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO CONDOMINIALE DI 4 PIANI FUORI TERRA SITO IN VIA LEOPARDI A MONTECERIGNONE DOTATO DI 5 NEGOZI E MAGAZZINI AL PIANO TERRA, 4 ALLOGGI RESIDENZIALI AL PIANO PRIMO, 4 ALLOGGI AL PIANO SECONDO E UN LOCALE ADEGUABILE A RISTORANTE AL PIANO TERZO CON STATO DI AVANZAMENTO VARIO A SECONDO DELLE DIFFERENTI UNITA' IMMOBILIARI**

Tipologia immobiliare	Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario mq/mc	% di completamento	altezza lorda	coeff. multipl.	Rap. Mercantil	Sup. Ragg.ta	costo/mq	Costo
PT- Negozio 1 + Magazzino	102,00	400	0,60	3,10		1,00	102,00	744,00	€ 75 888,00
PT- Negozio 2	40,5	400	0,40	3,50		1,00	40,50	560,00	€ 22 680,00
PT- Negozio 3	55	400	0,40	3,50		1,00	55,00	560,00	€ 30 800,00
PT- Negozio 4	39	400	0,40	3,50		1,00	39,00	560,00	€ 21 840,00
PT- Negozio 5	39	400	0,40	3,50		1,00	39,00	560,00	€ 21 840,00
PT - Magazzino	25,5	400	0,40	3,50		0,50	12,75	560,00	€ 14 280,00
PT - Vano Scala	19,5	400	1,00	15,00		0,00	0,00	6 000,00	€ 117 000,00
P1- App. 1 Spazi Residenziali	108	500	0,60	3,10		1,00	108,00	930,00	€ 100 440,00
P1- App. 1 Terrazzino	3,5	500	1,00	0,30		0,30	1,05	150,00	€ 525,00
P1- App. 2 Spazi Residenziali	59	500	0,60	3,10		1,00	59,00	930,00	€ 54 870,00
P1-App. 2 Terrazzino	2,5	500	1,00	0,30		0,30	0,75	150,00	€ 375,00
P1-App. 2 Corte Esterna	8	500	0,80	0,10		0,10	0,80	40,00	€ 320,00
P1- App. 3 Spazi Residenziali	47,5	500	0,75	3,10		1,00	47,50	1 162,50	€ 55 218,75
P1-APP. 3 Terrazzino	2,5	500	1,00	0,30		0,30	0,75	150,00	€ 375,00
P1- App. 3 Corte Esterna	28,5	500	0,80	0,10		0,10	2,85	40,00	€ 1 140,00
P1- App. 4 Spazi Residenziali	40,5	500	0,75	3,10		1,00	40,50	1 162,50	€ 47 081,25
P1-App. 4 Terrazzini	5	500	1,00	0,30		0,30	1,50	150,00	€ 750,00
P1- App. 4 Corte Esterna	24,5	500	0,80	0,10		0,10	2,45	40,00	€ 980,00
P1- Vano Scala	19,5	500	1,00	0,00		0,00	0,00	0,00	€ 0,00
P1-Rampe Scale Comuni(SUB.13)	15	500	1,00	0,50		0,00	0,00	250,00	€ 3 750,00
P2- App. 5 Spazi Residenziali	108	500	0,75	4,00		1,00	108,00	1 500,00	€ 162 000,00
P2- App. 5 Terrazzino	3,5	500	1,00	0,30		0,30	1,05	150,00	€ 525,00
P2- App. 6 Spazi Residenziali	59	500	0,75	3,00		1,00	59,00	1 125,00	€ 66 375,00
P2- App. 6 Terrazzino	2,5	500	1,00	0,30		0,30	0,75	150,00	€ 375,00
P2- App. 7 Spazi Residenziali	47,5	500	0,75	3,00		1,00	47,50	1 125,00	€ 53 437,50
P2- App. 7 Terrazzino	2,5	500	1,00	0,30		0,30	0,75	150,00	€ 375,00
P2- App. 8 Spazi Residenziali	40,5	500	0,75	3,00		1,00	40,50	1 125,00	€ 45 562,50
P2- App. 8 Terrazzini	5	500	1,00	0,30		0,30	1,50	150,00	€ 750,00
P2- Ballatoio	9	500	1,00	1,00		0,00	0,00	500,00	€ 4 500,00
P2- Vano Scala	19,5	500	1,00	0,00		0,00	0,00	0,00	€ 0,00
P3- Ristorante	147,5	450	0,80	4,00		1,00	147,50	1 440,00	€ 212 400,00
P3- Ristorante Terrazzo 1	9	450	1,00	0,30		0,30	2,70	135,00	€ 1 215,00
P3- Ristorante Terrazzo 2	15	450	1,00	0,30		0,30	4,50	135,00	€ 2 025,00
P3- Ristorante Corte esterna di ingresso	15	450	1,00	0,10		0,10	1,50	45,00	€ 675,00
P3- Vano Scala	19,5	450	1,00	0,00		0,00	0,00	0,00	€ 0,00
P3 - Locale adiacente vano Scala Comune	5,8	450	1,00	2,00		0,00	0,00	900,00	€ 5 220,00
TOTALE SUP.	1 193,30						968,65		
Area da trasferire al Comune(SUB.6)	40,00	500	1	0,3		0,00	0,00	150,00	€ 6 000,00
TOTALE SUP.	1 233,30						968,65	20 674,00	€ 112 558,80

Totale costo di costruzione a nuovo € 1 244 146,80

	percentuale	Importo intero fabbricato
Oneri per costruzione e urbanizzazione	100%	€ 1 244 146,80
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	9%	€ 111 973,21
Totale spese		€ 1 356 120,01
Profitto del promotore(%)	0%	€ 0,00
<b>Costo costruzione</b>		<b>€ 1 356 120,01</b>

CATEGORIE D'OPERA	%	INTERO FABBRICATO		#RIF!
		€	perc.	
CATEGORIE D'OPERA	Opere murarie(€)	€ 746 488,08		#RIF!
	Impianti(€)	€ 124 414,68		#RIF!
	Rifiniture(€)	€ 373 244,04		#RIF!
	Risultato(€)	€ 1 244 146,80		#RIF!
OBSOLESCENZA FUNZIONALE ELIMINABILE	Opere murarie(€)	€ 0,00	0%	
	Impianti(€)	€ 0,00	0%	
	Rifiniture(€)	€ 0,00	0%	
	Risultato(€)	€ 0,00		
DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI	<b>Categoria di lavoro: OPERE MURARIE</b>			
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 746 488,08		#RIF!
	valore residuo (%)	0%		0%
	n = Vita economica(anni)	50		65
t = Vetustà media(anni)	13		15	
Risultato(€)	€ 194 086,90		#RIF!	
<b>Categoria di lavoro: IMPIANTI</b>				
C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 124 414,68		#RIF!	
valore residuo (%)	0%		0%	
n = Vita economica(anni)	25		25	
t = Vetustà media(anni)	11		10	
Risultato(€)	€ 54 742,46		#RIF!	
<b>Categoria di lavoro: RIFINITURE</b>				
C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 373 244,04		#RIF!	
valore residuo (%)	0%		0%	
n = Vita economica(anni)	30		40	
t = Vetustà media(anni)	11		10	
Risultato(€)	€ 136 856,15		#RIF!	
OBSOLESCENZA ECONOMICA (Calcolata in base al REDDITO)	R = Reddito in piena funzionalità(€)	€ 0,00		€ 0,00
	Rr = Reddito ridotto a causa dell'obsolescenza(€)	€ 0,00		€ 0,00
	Sc = Saggio di capitalizzazione %	5,03%		1,00%
	Risultato(€)	€ 0,00		€ 0,00
VALORE STIMATO(€)	Valore del terreno al netto di demol(€)	€ 49 663,29		#RIF!
	Costo di costruzione(€)	€ 1 356 120,01		#RIF!
	Totale deprezzamenti(€)	€ 385 685,51		#RIF!
	Valore medio dei prezzi corretti arrotondati	€ 1 053,12		#RIF!
<b>VALORE FINALE(€)</b>		<b>€ 1 020 100,00</b>		<b>#RIF!</b>

Note