

**Geom. MATTEO URANI**  
Sede Via Flaminia, 329  
61032- Fano - PU  
Dom.Fisc. Via Flaminia, 372/a  
Cod. Fisc. RNU MTT 87E21 D488C  
Part. I.V.A. 02406620415  
Tel. 329/3629271

TRIBUNALE DI URBINO

Sezione fallimentare

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. N. 5/2024

DEI BENI DEL SIG. 

Giudice delegato: Dott. Francesco Paolo Grippa

Liquidatore: Avv. Sara Ciacci

CONSULENZA ESTIMATIVA

Tecnico Incaricato:

Urani Geom. Matteo

## ***PREMESSA***

Nella procedura di liquidazione controllata n. 5/2024 R.G Fall. del Tribunale di Urbino, io sottoscritto Geom. Matteo Urani, con studio in Fano via Flaminia, n° 329 e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pesaro e Urbino con il n° 1987, sono stato nominato consulente tecnico dal liquidatore Avv. Sara Ciacci ricevendo l'incarico di ***procedere alla valutazione e stima di un immobile di proprietà della ditta fallita.***

Al fine di espletare il mio incarico ho compiuto le seguenti attività:

1. accesso agli immobili;
2. accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piobbico, per prendere visione delle pratiche edilizie riferite agli immobili oggetto di stima;
3. accesso agli atti, banca dati Catastale (Agenzia Entrate-Territorio)
4. visure catastali ed ipotecarie.

In coerenza all'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione.

## **Stralcio Unico**



**Proprietà:** 1/2 [REDACTED] in regime di comunione dei beni  
1/2 [REDACTED] in regime di comunione dei beni

**Atto di provenienza:** Atto del 31/08/2006 Pubblico Ufficiale Mancini Giuseppe Sede di Urbania (PU) Rep. n. 106765 – compravendita. Nota presentata con modello unico n. 4243.1/2006 Reparto PI di Urbino in atti dal 06/09/2006.

**Note:** la vendita deve avvenire a lotto unico.

## **1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:**

**1.1. Ubicazione:** Comune di Piobbico (PU), Via Giovanni Pascoli, 2/a.

**1.2. Dati Catastali:** Catasto Fabbricati Piobbico, F°25, Mapp. 1659 (sulla planimetria indicato mappale 910), Sub.18 categoria A/2.

**2. DESCRIZIONE IMMOBILI:** trattasi di unità ad abitazione insistente in un fabbricato, ristrutturato nell'anno 2006 in zona "sottozona B2 - zona residenziale incompleta con regola insediativa prevalente" art. 17 delle N.T.A. del piano regolatore del Comune di Piobbico.

La zona è prospiciente il centro di Piobbico e la stessa risulta servita dal servizio di raccolta rifiuti e dalle principali infrastrutture di urbanizzazione primarie e secondarie.

Il fabbricato dove insiste l'abitazione ha strutture portanti in muratura e solai in laterocemento.

L'appartamento si sviluppa al piano secondo del fabbricato, hanno una superficie di mq. 119,35 ivi comprese le murature ha pavimentazione principale in piastrelle di ceramica, intonaci a cemento, serramenti interni ed esterni in legno, con avvolgibili in plastica. Nell'unità trovano posto soggiorno/cucina, tre camere, disimpegno due bagni e un ripostiglio.

## **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 SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

#### **4.1.1. Iscrizioni Contro, Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

**[REDACTED]:**

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/08/1997 - Registro Particolare 610 Registro Generale 3749  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 168 del 13/03/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/12/2012.

Cancellazione totale eseguita in data 14/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

-ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/1999 - Registro Particolare 253 Registro Generale 1142  
Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Repertorio 17450 del 26/02/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO Immobili siti in PIOBBICO(PU) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 171 del 13/03/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2012.

Cancellazione totale eseguita in data 14/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

-TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2003 - Registro Particolare 584 Registro Generale 832  
Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Repertorio 23072 del 24/01/2003  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PIOBBICO(PU)  
SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/09/2006 - Registro Particolare 4243 Registro Generale 7749  
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 106765/16468 del 31/08/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PIOBBICO(PU)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

-ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2006 - Registro Particolare 2043 Registro Generale 7750  
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 106766/16469 del 31/08/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in PIOBBICO(PU) SOGGETTO DEBITORE

-TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2024 - Registro Particolare 3235 Registro Generale 4332  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 7 del 05/06/2024  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI  
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA - Immobili siti in PIOBBICO(PU)

██████████:

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/08/1997 - Registro Particolare 610 Registro Generale 3749  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 168 del 13/03/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/12/2012.

Cancellazione totale eseguita in data 14/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/1999 - Registro Particolare 253 Registro Generale 1142  
Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Repertorio 17450 del 26/02/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO Immobili siti in PIOBBICO(PU) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 171 del 13/03/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2012.

Cancellazione totale eseguita in data 14/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2003 - Registro Particolare 584 Registro Generale 832  
Pubblico ufficiale MANFUCCI STEFANO Repertorio 23072 del 24/01/2003  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PIOBBICO(PU)  
SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/09/2006 - Registro Particolare 4243 Registro Generale 7749  
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 106765/16468 del 31/08/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PIOBBICO(PU)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/09/2006 - Registro Particolare 2043 Registro Generale 7750  
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 106766/16469 del 31/08/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in PIOBBICO(PU) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2024 - Registro Particolare 3235 Registro Generale 4332  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 7 del 05/06/2024  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI  
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA - Immobili siti in PIOBBICO(PU)

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Nessuna.

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

### **6.1. PRATICHE EDILIZIE:**

- Concessione edilizia 71 del 03-12-2001 per ristrutturazione con modifiche interne ed esterne a porzione di fabbricato;

- D.I.A. prot. n. 4038 del 17/06/2006 per cambio di destinazione alla porzione di fabbricato sito in via Pascoli.

## 6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

L'immobile ricade in "sottozona B2 - zona residenziale incompleta con regola insediativa prevalente" art. 17 delle N.T.A. del piano regolatore del Comune di Piobbico.

Dove sono ammessi gli interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione.

## 7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state riscontrate delle lievi modifiche eseguite in fase esecutiva durante i lavori di cui ai titoli edilizi (*Vedi Allegato A Elaborato grafico di comparazione con indicate le difformità edilizie*) rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01.

#### **Costi di regolarizzazione:**

- nessuno.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 0 mesi.

Si segnala che non è mai stata eseguita domanda di agibilità che per essere eseguita ha un'incidenza complessiva di €: 2.532,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

### 7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(*Vedi Allegato Elaborato grafico delle difformità*)

L'accatastamento differisce dallo stato di fatto e andrà rieseguito.

Inoltre si segnala la mancanza per l'intero fabbricato dell'elaborato planimetrico.

#### **Costi di regolarizzazione:**

- Accatastamento unità e redazione elaborato planimetrico e elenco subalterni: € 400,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge a unità immobiliare.

- Diritti catastali agenzia entrate: € 50,00 a unità immobiliare.

**8. CRITERIO DI VALUTAZIONE:** in base ai valori medi di mercato ed allo stato di fatto, più precisamente si è determinato il valore urbanistico di un mq. della superficie utile lorda dell'immobile e tutti i costi che concorrono oggi alla realizzazione a nuovo di un metro quadro di costruzione nella ubicazione in cui si trova, che globalmente somma ad € 1.400,00/mq. dove detta somma comprende: il valore urbanistico predetto (pari ad € 65,00), la realizzazione edilizia dell'opera, gli oneri concessori, spese tecniche, oneri finanziari, imposte e tasse ed utili di investimento; dal predetto costo, escluso quello urbanistico, è stata decurtata la vetustà (10%), scarsi requisiti termici ed acustici (10%); mancanza di requisiti antisismici (10%); da conteggi effettuati il valore di un mq. convenzionale è € 1.000,00

Nella tabella di cui alla valutazione che segue è indicato il coefficiente correttivo che determina la superficie convenzionale alla quale viene applicato il valore unitario, cioè per ogni mq. convenzionale.

## 9. DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE E VALORE:

### 9.1 DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

Porzione di immobile	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento	mq. 119,35	1,00	119,35

### 9.2 VALORE:

superficie commerciale

mq. 119,35 x € 1.000,00 = € 119.350,00

ARROTONDAMENTO € 120.000,00

**Il valore complessivo della quota di unità immobiliare è determinato in € 120.000,00 (diconsi Euro centoventimila/00).**

**Si fa infine presente che per la vendita dell'unità abitativa sarà necessario redigere un attestato di prestazione energetica.**

**10. RIPORTO DELLE SPESE ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

**10.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** € 2.532,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

**10.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** € 450,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Il Tecnico incaricato  
(Geom. Matteo Urani)

Fano, lì 12/11/2024

**ALLEGATI:**

- A) Elaborato grafico di comparazione con indicate le difformità edilizie
- B) Titoli edilizi
- C) Visura Catastale
- D) Estratto di mappa
- E) Elaborati catastali
- F) Ispezioni ipotecarie
- G) Documentazione fotografica