



## **PREMESSA**

Nella procedura di liquidazione controllata n. 3/2024 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 Mercatello sul Metauro, 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:**  $\frac{1}{4}$  [REDACTED]  
 $\frac{3}{4}$  altro proprietario non oggetto della procedura  
**N.B.:** Si segnala che va allineata l'intestazione catastale.

**Atto di provenienza:** Atto del 28/08/1982 Pubblico ufficiale LUIGI RAGAZZINI Sede URBINO (PU) Repertorio n. 2885 – DONAZIONE.

**Note:** Si consiglia la vendita a lotto unico.

## **1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:**

**1.1. Ubicazione:** Comune di Mercatello sul Metauro (PU), Via Rivelino.

### **1.2. Dati Catastali:**

Catasto Fabbricati Mercatello sul Metauro, F°13 particella 172 categoria A/2.

**2. DESCRIZIONE IMMOBILI:** trattasi di fabbricato unifamiliare e due accessori costruiti prima del 1967 (che nelle prime decadi sono stati oggetto di riammodernamenti e/o manutenzioni) più scoperto circostante, in zona classificata dal P.R.G. del Comune di Mercatello sul Metauro come capo quarto - zone ad uso agricolo (Art. 4.27 delle N.T.A.).

La zona è agricola collinare poco fuori l'abitato, con alberature e pendenze anche consistenti.

I fabbricati sono stati eseguiti con strutture portanti in muratura e solai in laterizio.

- L'abitazione si sviluppa su due piani e soppalco, è composta da cucina soggiorno due bagno e tre camere da letto, oltre a cantina, magazzino, centrale termica, forno, magazzino e soffitta, per un ammontare totale di mq. 259,40 ivi compresi i muri. Le finiture degli ambienti principali sono con pavimentazione in piastrelle o cotto, intonaci a cemento e serramenti in legno. L'abitazione comprende anche un portico di mq. 18,10 e due balconi di 10,88 mq. ciascuno.

- Completano l'unità immobiliare due accessori a magazzini, legnaia e ripostiglio per mq. 89,08 complessivi lordi in cattivo stato di conservazione (in particolare il corpo a magazzini) e uno scoperto di 1.548 mq..

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Signor ██████████ oggetto della procedura.

## **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:*

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/1998 - Registro Particolare 4092 Registro Generale 5781  
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 69700 del 09/11/1998

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU)  
SOGGETTO VENDITORE

-TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2002 - Registro Particolare 4688 Registro Generale 6816  
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 88313 del 17/10/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU)  
SOGGETTO VENDITORE

-TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/2002 - Registro Particolare 5376 Registro Generale 7848  
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 88868 del 28/11/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

-TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2002 - Registro Particolare 5601 Registro Generale 8181  
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 89092 del 11/12/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU)  
SOGGETTO VENDITORE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 4909 del 09/12/2005

-TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2003 - Registro Particolare 270 Registro Generale 362  
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 89392 del 27/12/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU)  
SOGGETTO VENDITORE

-TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2004 - Registro Particolare 52 Registro Generale 94  
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 94848/12162 del 22/12/2003

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU)  
SOGGETTO VENDITORE

-TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2004 - Registro Particolare 53 Registro Generale 95  
Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 94848/12162 del 22/12/2003  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU)  
SOGGETTO VENDITORE

-ISCRIZIONE CONTRO del 03/09/2004 - Registro Particolare 1995 Registro Generale 7201  
Pubblico ufficiale MARCHERISCOSSIONI SPA Repertorio 2454/2004 del 01/09/2004  
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73 Immobili siti in MERCATELLO SUL  
METAURO(PU) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1528 del 07/10/2010
2. Iscrizione n. 578 del 30/08/2024

- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2005 - Registro Particolare 4909 Registro  
Generale 9712

Pubblico ufficiale MANCINI GIUSEPPE Repertorio 103821 del 09/11/2005  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU)  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5601 del 2002

-ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2006 - Registro Particolare 402 Registro Generale 1423  
Pubblico ufficiale MARCHERISCOSSIONI SPA Repertorio 719/2006 del 15/02/2006  
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73  
Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1529 del 07/10/2010
2. Annotazione n. 500 del 02/08/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

-ANNOTAZIONE CONTRO del 04/04/2006 - Registro Particolare 723 Registro Generale 2947  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 576 del 06/03/2006  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 1053 del 1996

-ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2007 - Registro Particolare 907 Registro Generale 3586  
Pubblico ufficiale MARCHERISCOSSIONI SPA Repertorio 1148/2007 del 27/04/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73  
Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1530 del 07/10/2010

-ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2008 - Registro Particolare 1650 Registro Generale 7746  
Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 1213/2008 del 16/10/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73  
Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU) - SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1531 del 07/10/2010

-ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2010 - Registro Particolare 1473 Registro Generale 5871  
Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 1090/2010 del 27/09/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73  
Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU) - SOGGETTO DEBITORE

-Rettifica a ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2010 - Registro Particolare 1528 Registro Generale  
6038 Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 1091/2010 del 27/09/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73  
Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU) - SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1995 del 2004

-Rettifica a ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2010 - Registro Particolare 1529 Registro Generale  
6039 Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 1092/2010 del 28/09/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73  
Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU) - SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 402 del 2006

-Rettifica a ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2010 - Registro Particolare 1530 Registro Generale 6040 Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 1109/2010 del 29/09/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73

Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU) - SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 907 del 2007

-Rettifica a ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2010 - Registro Particolare 1531 Registro Generale 6041 Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 1110/2010 del 29/09/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73

Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU) - SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1650 del 2008

-TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2024 - Registro Particolare 1992 Registro Generale 2637  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI URBINO Repertorio 5 del 23/04/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI  
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA - Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU)

-ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2024 - Registro Particolare 578 Registro Generale 5179

Pubblico ufficiale MARCHERISCOSSIONI SPA Repertorio 2454/2004 del 01/09/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ART. 77 D.P.R. 602/73

Immobili siti in MERCATELLO SUL METAURO(PU) - SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1995 del 2004

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:**

- Non è stato reperito alcun titolo edilizio;

### **6.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG – piano regolatore generale vigente

Gli immobili ricadono in zona classificata dal P.R.G. del Comune di Mercatello sul Metauro nel capo quarto - zone ad uso agricolo (Art. 4.27 delle N.T.A.).

## **7. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

*CRITICITÀ: MEDIA*

Essendo il fabbricato edificato prima del 1967 in zona agricola, non sono presenti titoli edilizi, si prende dunque in considerazione per la regolarità urbanistica l'accatastamento, dal quale si evincono delle difformità (*Vedi Allegato A Elaborato grafico di comparazione con indicate le difformità edilizie*), in parte rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e altre sanabili tramite accertamento di conformità.

### **Costi di regolarizzazione:**

- Sanzione amministrativa: € 1.032,00 a unità immobiliare.

- Onorario per redazione e presentazione pratica di accertamento di conformità: € 4.000,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

- Diritti di segreteria e n.2 marche da bollo: € 132,00.

- SCA agibilità incidenza complessiva: 3.832,00 € oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi.

### **7.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

*CRITICITÀ: BASSA*

(*Vedi Allegato Elaborato grafico delle difformità*)

E' necessario introdurre aggiornare la planimetria con le modifiche segnalate in accertamento di conformità.

**Costi di regolarizzazione:**

- Accatastamento unità: € 400,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge a unità immobiliare.
- Elaborato planimetrico: € 150,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge
- 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 € 17,00), 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 e stato generale (51%), mancanza requisiti termici ed acustici (10%); mancanza requisiti antisismici (10%); da conteggi effettuati il valore di un mq. convenzionale è € 420,00.

- Per lo scoperto tolti i primi 778,20 mq: in base a quanto constatato in loco, considerato quanto sopra detto, considerati i valori medi di mercato per zone e terreni simili il valore di ogni mq. della superficie agricola coltivabile è determinato in € 1,00.

Nelle tabelle di cui alla valutazione che seguono 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 DEI FABBRICATI:**

Porzione di immobile	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione vani principali	mq. 144,04	1,00	144,04
Abitazione portico	mq. 18,10	0,40	7,24
Abitazione piano S1	mq. 95,12	0,40	38,05
Abitazione soffitta	mq. 20,24	0,30	6,07
Balconi	mq. 21,76	0,33	7,18
Accessorio a magazzini	mq. 64,54	0,30	19,36
Accessorio a legnaia e rip.	mq. 24,54	0,40	9,81
Scoperto (259,40 mq)	mq. 259,40	0,05	25,94
Scoperto (259,40 mq)	mq. 259,40	0,02	12,97
Scoperto (259,40 mq)	mq. 259,40	0,01	7,78

**9.2 VALORE:**

superficie commerciale	278,44 x € 420,00 =	€ 116.944,80
scoperto restante	769,80 x € 1,00 =	€ 769,80
	<u>totale =</u>	<u>€ 117.714,60</u>

Quota di proprietà del soggetto oggetto della procedura 1/4 = € 29.428,65

ARROTONDAMENTO € 30.000,00

**Il valore degli immobili è determinato in € 30.000,00 (diconsi Euro trentamila/00).**

**Si fa infine presente che per la vendita della quota di unità sarà necessario redigere attestato di prestazione energetica.**

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

**10.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:** € 8.996,00 oltre I.V.A. ed altri oneri di legge.

**10.2 CONFORMITÀ CATASTALE:** € 1.500,00 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) Comunicazione pratiche edilizie mancanti
- C) Visure Catastali
- D) Estratto di mappa
- E) Elaborati catastali
- F) Ispezioni ipotecarie
- G) Documentazione fotografica