



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

95/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa VERA COLELLA

CUSTODE:

I.V.G. Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Luca Marchetti

CF:MRLCU67T05L498R

con studio in URBANIA (PU) VIA MONTE S.PIETRO 41

telefono: 0722319351

fax: 0722319351

email: studiomarchettiluca@gmail.com

PEC: luca.marchetti1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato residenziale in corso di costruzione a MONTECOPIOLO VIA CIRCONVALLAZIONE SUD SNC, frazione VILLAGRANDE, della superficie commerciale di **178,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato residenziale, in corso di costruzione, ancora allo stato grezzo, (vedi rilievi fotografici in allegato 2); Detto immobile risulta ubicato lungo la Via Circonvallazione Sud, nei pressi del centro di Villagrande di Montecopiolo;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1° sottotetto, ha un'altezza interna di P. S1 h=2,90; P.T. h=2,86; P.1° sott. Hmedia=2,88. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 876 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud snc, piano: S1-T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 10/07/2023, Pratica n. RN0045169, in atti dal 11/07/2023

Coerenze: Strada Via Circonvallazione Sud, ragioni Brandi Alfredo, ragioni Bini Cinzia, salvo altri;

Per effetto della Variazione Territoriale - Legge del 28/05/2021 n. 84 il Comune di Montecopiolo dalla Provincia di Pesaro e Urbino, è stato trasferito alla Provincia di Rimini; Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, non risultava eseguita la corretta dichiarazione di fabbricato urbano; Quindi previa incarico del Giudice Esecutore, è stata perfezionata la situazione attuale con ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano, in data 11/07/2023, pratica n. RN0045169 (vedi documentazione catastale in allegato 1);

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 + 1 seminterrato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	178,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.205,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.000,00
Data della valutazione:	19/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di fabbricato residenziale in corso di costruzione, allo stato grezzo; La costruzione è iniziata nel 2004 circa, poi è stata sospesa e da allora è rimasto tutto come all'attualità (vedi rilievi fotografici in allegato 2); Risulta installata solo una porta metallica all'ingresso del garage, mentre nelle altre

aperture, risultano poste delle chiusure provvisorie con vari materiali, che negli anni sono in parte rimosse e/o cadute; Lo scoperto circostante non risulta recintato ed è in cattivo stato di manutenzione; Internamente all'edificio, risultano presenti diversi mobili, oggetti e vario materiale, che saranno da rimuovere e smaltire come rifiuti; Dagli accertamenti, la ditta esecutata è risultata coniugata in regime di separazione dei beni, ma successivamente in base a separazione consensuale ed accordi, gli effetti civili del matrimonio risultano cessati in data 25/10/2022 (vedi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in allegato 6);

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente elenco delle formalità è aggiornato al 18/07/2023;

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** attiva, iscritta il 16/06/2005 a Urbino ai nn. 1436 Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo del 06/06/2005, rep. 8960, Notaio Turchetti Stefania di Pennabilli.

Importo ipoteca: € 165.000,00.

Importo capitale: € 110.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a bene immobile oggetto della presente esecuzione, in particolare al Foglio 14 di Montecopiolo, particella 876

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 11/11/2022 a Urbino ai nn. 5069 Reg.Part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino in data 22/10/2022 repertorio n° 600.

La formalità è riferita solamente a bene immobile oggetto della presente esecuzione, in particolare al Foglio 14 di Montecopiolo, particella 876

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La costruzione è iniziata nel 2004 circa, poi è stata sospesa e da allora è rimasto tutto come all'attualità, allo stato grezzo come descritto nella presente relazione (vedi rilievi fotografici in allegato 2); Risulta installata solo una porta metallica all'ingresso del garage, mentre nelle altre aperture, risultano poste delle chiusure con vari materiali, che negli anni sono in parte cadute e/o rimosse; Lo scoperto circostante non risulta recintato ed in cattivo stato di manutenzione; Internamente all'edificio, risultano presenti alcuni mobili, oggetti e vario materiale, che saranno da rimuovere e smaltire come rifiuti; Nella zona verso monte risultano da ultimare e completare anche le opere per la corretta sistemazione delle scarpate e le opere per l'impermeabilizzazione delle zone controterra; Necessità la presentazione di un nuovo progetto per accertamento di conformità, con predisposizione di tutte le pratiche inerenti e costi, tutti come già indicati al paragrafo "giudizi di conformità edilizia"; Per quanto riguarda i confini di proprietà, alcuni non risultano perfettamente materializzati, per cui al fine di mettere in opera, in futuro, una idonea recinzione, necessiterà una specifica verifica; Per quanto riguarda la possibilità di un ulteriore accesso verso la zona a monte e l'altra strada vicina, dagli accertamenti presso l'ufficio tecnico, risulta presentata dalla proprietà, una richiesta per ottenere tale accesso, richiesta che però a tutt'oggi, risulta inevasa; L'area di ubicazione dell'immobile è soggetta al vincolo area contigua del Parco; E' inoltre ubicata, secondo la Variante del P.A.I. vigente, parte in zona "aree in dissesto attive assoggettate a verifica (ex art. 17) e parte in zona "aree in dissesto quiescente (art. 16) vedi estratto P.R.G. e P.A.I. in allegato 5;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (piena proprietà), in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/02/2001 a firma di Notaio Bosi Tomaso di Rimini ai nn. 45151 di repertorio. Il titolo è riferito solamente a al terreno su cui poi successivamente è stato edificato il fabbricato in corso di costruzione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 10/2004 (P. Edilizia n° 10 Anno 2004)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione fabbricato da adibire a civile abitazione, rilasciata il 21/06/2004 con il n. 3946 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecopiolo, all'interno della pratica edilizia non è stato possibile ritrovare la comunicazione di inizio lavori, documento fondamentale la cui assenza pregiudicherebbe la validità del titolo stesso; Al riguardo si è anche provveduto ad eseguire ricerche della comunicazione inizio lavori, presso l'archivio del tecnico progettista dell'epoca, ma non si è trovata, purtuttavia da queste ricerche sono emersi diversi documenti che dimostrano l'effettivo inizio dei lavori nel 2004, quali il POS dell'impresa esecutrice, un verbale con sanzione dell'ASL, diverse bolle dei materiali, il contratto d'appalto dell'epoca, documenti tutti uniti in unico allegato 7; Dagli accertamenti in Comune, risultano già versati parte degli oneri concessori e restavano da versare ancora altre rate, in varie scadenze, rimaste poi inevase; Risulta poi regolarmente effettuato il deposito della pratica strutturale al Servizio Opere Pubbliche e Difesa del Suolo (Genio Civile); Risulta rilasciato parere in merito al Nulla Osta Idrogeologico, ai sensi del

R.D. 3267 del 30/12/1923; I vari documenti prelevati in Comune di Montecopiolo, sono uniti alla presente relazione in allegato 4 e denominati stralcio pratica edilizia;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale di Montecopiolo n° 28 del 02/09/2000, l'immobile ricade in zona parte zona di completamento residenziale B1 e parte zona di espansione già convenzionate B3. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 30 NTA. Il titolo è riferito solamente al immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare. L'area di ubicazione dell'immobile è soggetta al vincolo area contigua del Parco ed al vincolo Idrogeologico, ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923; E' inoltre ubicata, secondo la Variante del P.A.I. vigente, parte in zona "aree in dissesto attive assoggettate a verifica (ex art. 17) e parte in zona "aree in dissesto quiescente (art. 16); Vedi estratto P.R.G. e P.A.I. in allegato 5;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa; La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, identifica il bene immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, secondo l'attuale consistenza catastale;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'immobile in oggetto, risulta rilasciato un permesso di costruire nel 2004, ma dagli accertamenti non è stato possibile reperire la comunicazione inizio lavori regolarmente protocollata; Il fabbricato risulta costruito allo stato grezzo, con opere ancora da ultimare e dalle verifiche risultano variazioni rispetto al progetto che risulta in Comune di Montecopiolo, che comunque rientrano nelle previsioni urbanistiche e norme di P.R.G.; Riguardo la comunicazione inizio lavori, si è anche provveduto ad eseguire ricerche, presso l'archivio del tecnico progettista dell'epoca, ma non si è trovata, purtuttavia da queste ricerche sono emersi diversi documenti che dimostrano l'effettivo inizio dei lavori nel 2004, quali il POS dell'impresa esecutrice, un verbale con sanzione dell'ASL, diverse bolle dei materiali, il contratto d'appalto dell'epoca, documenti tutti uniti in unico allegato 7; Dagli accertamenti in Comune, risultano già versati parte degli oneri concessori e restavano da versare ancora altre rate, in varie scadenze, rimaste poi inevase; Risulta poi regolarmente effettuato il deposito della pratica strutturale al Servizio Opere Pubbliche e Difesa del Suolo (Genio Civile); Risulta rilasciato parere in merito al Nulla Osta Idrogeologico, ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923; I vari documenti prelevati in Comune di Montecopiolo, sono uniti alla presente relazione in allegato 4 e denominati stralcio pratica edilizia; (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Necessità di presentare un progetto per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n° 380, in Comune di Montecopiolo, con sanzioni, integrazione oneri, ecc. ecc.; Necessità ripresentare la pratica sismica all'ex-Genio Civile, con tutti i successivi adempimenti e collaudo a fine opere strutturali; Oltre agli oneri per la sicurezza sui luoghi di lavoro, necessiterà tutta la documentazione richiesta dalle normative attuali, dalla vincolistica del vicino Parco, dal vincolo Idrogeologico, dalle prescrizioni previste dalla Variante del P.A.I. vigente; Poi in sede finale del completamento delle opere e comunicazione fine lavori, previa l'aggiornamento catastale per introduzione delle planimetrie catastali, necessiterà la predisposizione della pratica per richiesta dell'abitabilità con tutte le verifiche, certificazioni di conformità ecc. ecc.;

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione pratica ed elaborati per accertamento di conformità art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, a corpo: €6.500,00
- Sanzioni ed integrazione degli oneri concessori, riferiti alla pratica per accertamento di

conformità, a corpo: €10.000,00

- Predisposizione pratica sismica all'Ex-Genio Civile, con relazioni intermedie e collaudo finale opere strutturali, a corpo: €6.000,00
- Predisposizione pratica per la sicurezza sui luoghi di lavoro e documentazione per vincoli PRG, Idrogeologico e PAI, a corpo: €3.500,00
- Predisposizione fine lavori e pratica per la richiesta di abitabilità, a corpo: €3.500,00
- Aggiornamento catastale ed introduzione planimetrie catastali, con procedura Docfa, ecc. ecc. a corpo: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Per effetto della Variazione Territoriale - Legge del 28/05/2021 n. 84 il Comune di Montecopiolo dalla Provincia di Pesaro e Urbino, è stato trasferito alla Provincia di Rimini; Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, non risultava eseguita la corretta dichiarazione di fabbricato urbano; Quindi previa incarico del Giudice Esecutore, è stata perfezionata la situazione attuale con ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano, in data 11/07/2023, pratica n. RN0045169 (vedi documentazione catastale in allegato 1);

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Trattasi di fabbricato ancora in corso di costruzione, con i vari impianti ancora da realizzare e completare

BENI IN MONTECOPIOLO VIA CIRCONVALLAZIONE SUD SNC, FRAZIONE
VILLAGRANDE

**FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI
COSTRUZIONE**

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato residenziale in corso di costruzione a MONTECOPIOLO VIA CIRCONVALLAZIONE SUD SNC, frazione VILLAGRANDE, della superficie commerciale di **178,15** mq per la quota di 1/1 di

piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato residenziale, in corso di costruzione, ancora allo stato grezzo, (vedi rilievi fotografici in allegato 2); Detto immobile risulta ubicato lungo la Via Circonvallazione Sud, nei pressi del centro di Villagrande di Montecopiolo;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1° sottotetto, ha un'altezza interna di P. S1 h=2,90; P.T. h=2,86; P.1° sott. Hmedia=2,88. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 876 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Circonvallazione Sud snc, piano: S1-T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 10/07/2023, Pratica n. RN0045169, in atti dal 11/07/2023
Coerenze: Strada Via Circonvallazione Sud, ragioni Brandi Alfredo, ragioni Bini Cinzia, salvo altri;
Per effetto della Variazione Territoriale - Legge del 28/05/2021 n. 84 il Comune di Montecopiolo dalla Provincia di Pesaro e Urbino, è stato trasferito alla Provincia di Rimini; Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, non risultava eseguita la corretta dichiarazione di fabbricato urbano; Quindi previa incarico del Giudice Esecutore, è stata perfezionata la situazione attuale con ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano, in data 11/07/2023, pratica n. RN0045169 (vedi documentazione catastale in allegato 1);

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 + 1 seminterrato piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Rimini a km 42 circa; Repubblica di San Marino a Km 30 circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Repubblica di San Marino a Km 30 circa; Parco Naturale del Sasso Simone e Simoncello a Km 13 circa; Varie Città circostanti del territorio storico del Montefeltro; .

SERVIZI

biblioteca	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
spazi verde	nella media	
verde attrezzato	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile risulta edificato nel 2004 circa, quindi successivamente la costruzione è stata interrotta e detto immobile è rimasto come risulta all'attualità (vedi rilievi fotografici in allegato 2); Trattasi di fabbricato in corso di costruzione, allo stato grezzo, senza rifiniture interne, senza infissi (escluso l'unico infisso della porta garage) e senza impianti; Risultano realizzate le fondazioni, le strutture murarie principali, le strutture dei solai di piano e dei balconi, le strutture della copertura; Le murature in blocchi sismici in laterizio, risultano esternamente rifinite ad intonaco; Il manto di copertura risulta realizzato con elementi coppo-tegola in laterizio; Risultano in opera le grondaie in rame e parte dei

discendenti pluviali; Nella zona verso monte, (vedi rilievi fotografici in allegato 2), risulta in opera una cisterna per la raccolta delle acque piovane, con opere ancora da ultimare; Nella zona verso monte risultano da ultimare e completare anche le opere per la corretta sistemazione delle scarpate e le opere per l'impermeabilizzazione delle zone controterra; All'interno risultano da realizzare ancora le strutture relative alle scale di collegamento, quindi le tramezzature divisorie, ogni rifinitura ed impianti vari; I balconi esterni risultano allo stato grezzo, senza rifiniture e parapetti; Alla perizia risultano allegate le piante dello stato attuale del fabbricato, (vedi allegato 3), con apposita nomenclatura dei vari locali, in analogo riferimento ai rilievi fotografici (vedi allegato 2); Al Piano Seminterrato sono presenti un garage, un locale con vano scala ed altri quattro ampi locali; Al Piano Terra sono presenti un locale con vano scala, una cucina, un pranzo, due locali per la realizzazione dei servizi igienici, tre camere e due balconi; Al Piano 1° Sottotetto, sono presenti il locale con vano scala, un'ampia sala, da cui si può accedere alle zone sottotetto dei corpi di fabbrica laterali, soffitte 1-2-3-4, (vedi piante fabbricato stato attuale in allegato 3 e rilievi fotografici in allegato 2);

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in elementi coppo-tegola in cotto. L'immobile risulta in corso di costruzione, allo stato grezzo; La copertura risulta completa di manto di estradosso in elementi coppo-tegola in laterizio

nella media 

pareti esterne: costruite in murature in laterizi, il rivestimento è realizzato in intonaco per le sole parti esterne. L'immobile risulta in corso di costruzione, allo stato grezzo e le pareti esterne debbono essere ancora isolate

al di sotto della media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in calcestruzzo armato. L'immobile risulta in corso di costruzione, allo stato grezzo ed i balconi sono ancora da completare

al di sotto della media 

copertura: a falde inclinate costruita in laterocemento. L'immobile è allo stato grezzo, ma il manto esterno di copertura risulta ultimato

nella media 

solai: latero-cemento. L'immobile è in corso di costruzione allo stato grezzo

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura e parti in cemento armato. L'immobile risulta in corso di costruzione, allo stato grezzo e varie strutture risultano ancora da ultimare

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
S.E.L. fabbricato al P. seminterrato (ACCESSORIA) mq. 182,00 x coeff. 0,50 per lo stato al grezzo = mq. 91,00	91,00	x 50 %	= 45,50
S.E.L. fabbricato al P. Terra			

(ABITATIVA) mq. 182,00 x coeff. 0,50 per lo stato al grezzo = mq. 91,00	91,00	x	100 %	=	91,00
S.E.L. balconi al P. Terra (ACCESSORIA) mq. 16,00 x coeff. 0,50 per lo stato al grezzo = mq. 8,00	8,00	x	30 %	=	2,40
S.E.L. fabbricato al P.1° sottotetto, zona centrale (ABITATIVA) mq 70 x coeff. 0,50 per lo stato al grezzo = mq. 35,00	35,00	x	100 %	=	35,00
S.E.L. fabbricato al P.1° sottotetto, zona soffitte laterali con H>1,50 = mq. 34,00 x coeff. 0,50 per lo stato al grezzo = mq. 17,00	17,00	x	25 %	=	4,25
Totale:	242,00				178,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato al grezzo in cui versa l'immobile oggetto di perizia, eseguiti i relativi conteggi dei costi per l'ultimazione dei lavori e riportare l'immobile alle condizioni di ordinarietà, si è

determinato un coefficiente di riduzione nella percentuale del 50%; Tale coefficiente di riduzione viene applicato alle relative consistenze, che successivamente vengono poi moltiplicate per i relativi coefficienti per destinazione, in particolare:

S.E.L. fabbricato P. Seminterrato (ACCESSORIA) mq. 182,00,00 x 0,50 x 0,50 = mq. 45,50

S.E.L. fabbricato P. Terra (ABITATIVA) mq.182,00 x 0,50 x 1,00 = mq. 91,00

S.E.L. fabbricato balconi al P. Terra, mq. 16,00 x 0,50 x 0,30 = mq. 2,40

S.E.L. fabbricato P.1° Sottotetto zona centrale, (ABITATIVA) mq. 70,00 x 0,50 x 1,00 = mq. 35,00

S.E.L. fabbricato P. 1° Sottotetto parte soffitte con H>1,50 (ACCESSORIA) mq. 34,00 x 0,50 x 0,25 = mq. 4,25

Il valore dello scoperto di pertinenza, risulta già considerato ed inglobato nei prezzi e valori attribuiti alle predette parti del fabbricato in sede di valutazione; A seguito di tali conteggi, per l'immobile oggetto della presente perizia, si determina una superficie commerciale di complessivi metri quadrati 178,15; Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, oggetto di perizia, è stato ricavato in base alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili in condizioni di ordinarietà, nelle zone limitrofe al medesimo bene in esame, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari

ad € 700,00 per metro quadrato di superficie;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 178,15 x 700,00 = **124.705,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 124.705,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 124.705,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio, effettuati i dovuti raffronti e verifica dei costi per concludere i lavori e ricondurre l'immobile in condizioni di ordinarietà.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Rimini, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montecopiolo, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Banca Dati OMI), ed inoltre: conoscenze personali del mercato immobiliare locale

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	fabbricato residenziale in corso di costruzione	178,15	0,00	124.705,00	124.705,00
				124.705,00 €	124.705,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 30.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 94.205,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 14.130,75**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 74,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.000,00**

data 19/07/2023

il tecnico incaricato
Luca Marchetti