



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

89/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa VERA COLELLA

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. WALTER SARAGHI

CF: SRGWTR68T09L500Y
con studio in FERMIGNANO (PU) VIA FRATELLI CERVI, 3
telefono: 0722330973
fax: 0722330973
email: w.saraghi@alice.it
PEC: walter.saraghi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTECOPIOLO VIA PROVINCIALE SANTA RITA, della superficie commerciale di **111,55** mq per la quota di:

- 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso in un edificio a tre unità immobiliari ubicato in Via Provinciale Santa Rita a circa 1,8 Km. dal centro di Villagrande di Montecopiolo (RN). Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra, ha struttura portante in muratura e cls armato, solai di piano in latero-cemento, copertura con solaio inclinato in latero-cemento e manto in tegole di laterizio, lattoneria in lamiera preverniciata. Esternamente la finitura è intonacata tinteggiata, gli infissi sono in legno con sistema di oscuramento. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono sufficienti (presenza, su più punti, di distacchi di intonaco e umidità di risalita alla base delle facciate). Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica e fognatura. Il lotto su cui insiste l'edificio, delimitato da recinzione in rete metallica, presenta un ampio scoperto a giardino che può essere comodamente suddiviso tra le unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA, ha un'altezza interna di mt. 2,35 e mt. 1,95 gli accessori. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 490 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE SANTA RITA, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/09/2022 Pratica n. PS0062349 in atti dal 06/09/2022 Legge del 28/05/2021 n. 84: comune di MONTECOPIOLO sezione trasferito all'UP di RIMINI (n. 62349.1/2022)

Coerenze: confina con altra unità dello stesso edificio, Foglio 15 p.la 490 sub. 2 nonchè con lo scoperto comune, via pubblica Via Provinciale Santa Rita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 111,55 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 74.500,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 67.050,00 |
| Data della valutazione: | 26/05/2023 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Come da certificazione della Agenzia delle Entrate di Urbino del 10/03/2023 e della Agenzia delle Entrate di Rimini del 15/03/2023, allegate alla presente perizia, NON sussistono contratti di locazione sull'immobile pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, figura edificato su area censita a Catasto Terreni del Comune di Montecopiolo in PROVINCIA DI PESARO al Foglio 15 p.lla 490, ente urbano. Successivamente per variazione territoriale del 06/09/2022 le porzioni immobiliari censite al catasto fabbricati del Comune di Montecopiolo Provincia di Pesaro sono state soppresse e trasferite al Comune di Montecopiolo PROVINCIA DI RIMINI.

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, stipulata il 19/12/2002 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbania (PU) ai nn. 89257 di repertorio, iscritta il 14/10/2022 a URBINO ai nn. 718/6130, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RINNOVO di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo del 19/12/2002 n. 89257 di rep. a rogito Notaio Mancini Giuseppe di Urbania (PU) iscritto presso la conservatoria di Urbino in data 27/12/2002 ai nn. 1733/8351.

Importo ipoteca: 387.500,00.

Importo capitale: 155000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca volontaria sui seguenti beni: - Fabbricato in Montecopiolo, Via Villaggio Santa Rita, distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 p.lla 490 sub. 1 (Cat. A2, vani 4,5, piano T), Foglio 15 p.lla 490 sub. 2 (Cat. A2, vani 5, piano 1), Foglio 15 p.lla 490 sub. 3 (Cat. A2, vani 5,5, piano 2).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/04/2005 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbania (PU) ai nn. 101373/14434 di repertorio, iscritta il 22/04/2005 a URBINO ai nn. 835/3275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 104000.

Importo capitale: 52000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca volontaria sui seguenti beni: - Fabbricato in Montecopiolo, Via Villaggio Santa Rita, distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 p.lla 490 sub. 1 (Cat. A2, vani 4,5, piano T), Foglio 15 p.lla 490 sub. 2 (Cat. A2, vani 5, piano 1), Foglio 15 p.lla 490 sub. 3 (Cat. A2, vani 5,5, piano 2).

ipoteca **giudiziale**, registrata il 24/12/2014 a TRIBUNALE DI URBINO (PU) ai nn. 1218 di repertorio, iscritta il 08/01/2015 a URBINO ai nn. 1/77, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.



Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 27943,05.

Ipoteca volontaria sui seguenti beni: - Fabbricato in Montecopiolo, Via Villaggio Santa Rita, distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 p.lla 490 sub. 1 (Cat. A2, vani 4,5, piano T), Foglio 15 p.lla 490 sub. 2 (Cat. A2, vani 5, piano 1), Foglio 15 p.lla 490 sub. 3 (Cat. A2, vani 5,5, piano 2).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 28/09/2022 ai nn. 541 di repertorio, trascritta il 07/11/2022 a URBINO ai nn. 4964/6651, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI da UNEP Tribunale di Urbino.

Pignoramento sui seguenti beni: - Fabbricato in Montecopiolo, Via Villaggio Santa Rita, distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 p.lla 490 sub. 1 (Cat. A2, vani 4,5, piano T), Foglio 15 p.lla 490 sub. 2 (Cat. A2, vani 5, piano 1), Foglio 15 p.lla 490 sub. 3 (Cat. A2, vani 5,5, piano 2).

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 insolte alla data della perizia: | € 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2002), con atto stipulato il 19/12/2002 a firma di Notaio MANCINI GIUSEPPE di Urbania ai nn. 89256 di repertorio, trascritto il 27/12/2002 a Conservatoria di Urbino ai nn. 5716/8350

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2002), con atto stipulato il 19/12/2002 a firma di Notaio MANCINI GIUSEPPE di Urbania ai nn. 89256 di repertorio, trascritto il 27/12/2002 a Conservatoria di Urbino ai nn. 5716/8350

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (fino al 19/12/2002).

Denuncia del 24/01/1999 - UR Sede RIMINI (RN) Registrazione Volume 17 n. 11 registrato in data 19/05/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 4078.1/1999 - Pratica n. 157223 in atti dal 07/11/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 24/01/1999 fino al 19/12/2002).

Denuncia del 24/01/1999 - UR Sede RIMINI (RN) Registrazione Volume 17 n. 11 registrato in data 19/05/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 4078.1/1999 - Pratica n. 157223 in atti dal 07/11/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 24/01/1999 fino al 19/12/2002).

Denuncia del 24/01/1999 - UR Sede RIMINI (RN) Registrazione Volume 17 n. 11 registrato in data 19/05/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 4078.1/1999 - Pratica n. 157223 in atti dal 07/11/2001



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **13/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa civile abitazione, presentata il 13/05/1977 con il n. 1104 di protocollo, rilasciata il 12/10/1977 con il n. 1104 di protocollo, agibilità del 30/08/1980 con il n. 2649 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **prot. 3485**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione lotto edificato, presentata il 31/10/1983 con il n. 3485 di protocollo, rilasciata il 22/02/1984 con il n. 3485/83 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **48**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI TRE LOCALI AD USO RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO DELL'EDIFICIO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO SEMINTERRATO E PIANO SOTTOTETTO DA LOCALI DI SERVIZIO AD ABITAZIONE, presentata il 27/03/1986 con il n. 967 di protocollo, rilasciata il 20/08/1996 con il n. 967 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. N. **81/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE MURO DI CONTENIMENTO LUNGO IL CONFINE DEL LOTTO EDIFICATO, presentata il 19/10/1991 con il n. 4142 di protocollo, rilasciata il 23/12/1991 con il n. 4142 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Provinciale n. 175 del 06/11/2000,. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone di espansione già convenzionate e urbanizzate (art. 30 delle NTA) Si veda stralcio NTA allegato alla presente perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 esattamente i beni immobili in esame.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accessorio in acciaio e legno costruito sullo scoperto comune in appoggio al fabbricato sul lato sinistro, senza autorizzazione e non sanabile per cui non censito. L'alloggio periziato presenta delle bucatore differenti da quelle depositate, una differente disposizione delle tramezzature con un disimpegno in cui è stato ricavato un vano per il posizionamento di una scala in acciaio di collegamento con il piano superiore. L'altezza dei vani principali risulta essere di mt. 2,35 al posto di mt. 2,50 (normativa di riferimento: 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del solo accessorio, compreso di trasporto in discarica dei detriti ripristino dello stato dei luoghi (quota parte di 1/3) : €1.500,00
- Titolo in sanatoria: €2.000,00
- Sanatoria strutturale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 9 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub. 1.

Si fa presente che per quanto riguarda il sub. 1 questo va regolarizzato attraverso sanatoria, mentre gli oneri ed i costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi sono riferiti esclusivamente all'accessorio edificato sullo scoperto comune . I costi sono stati divisi equamente per i tre lotti di



vendita

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sulla planimetria catastale, non è riportata la posizione delle nuove aperture, delle tramezzature con la posizione del vano in cui è posta la scala di collegamento con il piano superiore e l'effettiva altezza dei locali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Si fa presente che è presente l'accessorio costruito sullo scoperto comune in appoggio al fabbricato sul lato sinistro, non censito e non inserito in quanto non sanabile e da demolire (vedi conformità edilizia)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accessorio costruito sullo scoperto comune in appoggio al fabbricato sul lato sinistro, senza autorizzazione e non sanabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione del manufatto non sanabile, gravante sullo scoperto comune

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTECOPIOLO VIA PROVINCIALE SANTA RITA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECOPIOLO VIA PROVINCIALE SANTA RITA, della superficie commerciale di **111,55** mq per la quota di:

- 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso in un edificio a tre unità immobiliari ubicato in Via Provinciale Santa Rita a circa 1,8 Km. dal centro di Villagrande di Montecopiolo (RN). Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra, ha struttura portante in muratura e cls armato, solai di piano in latero-cemento, copertura con solaio inclinato in latero-cemento e manto in tegole di laterizio, lattoneria in lamiera preverniciata. Esternamente la finitura è intonacata tinteggiata, gli infissi sono in legno con sistema di oscuramento. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono sufficienti (presenza, su più punti, di distacchi di intonaco e umidità di risalita alla base delle facciate). Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica e fognatura. Il lotto su cui insiste l'edificio, delimitato da recinzione in rete metallica, presenta un ampio scoperto a giardino che può essere comodamente suddiviso tra le unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA, ha un'altezza interna di mt. 2,35 e mt. 1,95 gli accessori. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 490 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5



vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE SANTA RITA, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/09/2022 Pratica n. PS0062349 in atti dal 06/09/2022 Legge del 28/05/2021 n. 84: comune di MONTECOPIOLO sezione trasferito all'UP di RIMINI (n. 62349.1/2022)

Coerenze: confina con altra unità dello stesso edificio, Foglio 15 p.la 490 sub. 2 nonchè con lo scoperto comune, via pubblica Via Provinciale Santa Rita

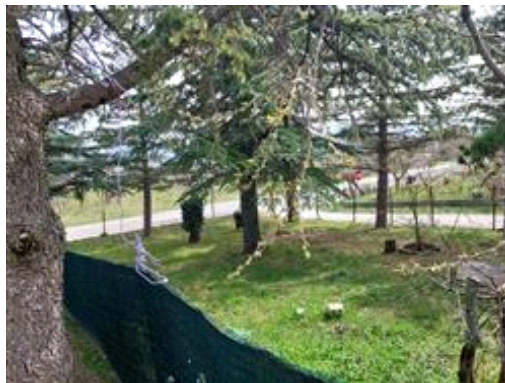
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.



Retrospetto



Fianco Sinistro



Scoperto comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Repubblica San Marino a 25 Km, Rimini a 35 Km e Urbino a 44 Km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco naturale del Sasso Simone e Simoncello a 9 Km.





Sasso Simone e Simoncello

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 Km

al di sotto della media

autostrada distante 35 Km

al di sotto della media

autobus distante 1,8 Km

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

scarso

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio al PIANO TERRA è costituito da un locale pranzo-cucina, un retro cucina, due ripostigli, due camere da letto, un bagno e un disimpegno in cui è stato ricavato un vano per il posizionamento di una scala in acciaio di collegamento con il piano superiore e un porticato sul retrospetto. L'unità abitativa non è dotata di garage. Allo stato attuale l'appartamento viene utilizzato dalla proprietà come deposito/magazzino (come si desume anche dalle foto). Gli infissi esterni sono in legno, tranne che per una camera che è in alluminio, hanno vetro semplice e forniti di scuri. Le porte interne sono in legno tamburato, il portone di ingresso in massello, i pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaco tinteggiato alle pareti. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di scarico. L'impianto di riscaldamento è privo di generatore, ma vi sono installati i terminali in alluminio. I locali ripostigli, edificati completamente entro terra, presentano diversi problemi di infiltrazioni d'acqua che hanno provocato l'ammaloramento degli intonaci. Lo stato manutentivo interno è appena sufficiente.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

mediocre

infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato

al di sotto della media

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

mediocre

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni

mediocre



forati , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: scuretti realizzate in legno

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: civile abitazione , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: civile abitazione conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: civile abitazione con alimentazione in condotte in metallo e/o materiali plastici , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: non presente con alimentazione in non presente i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

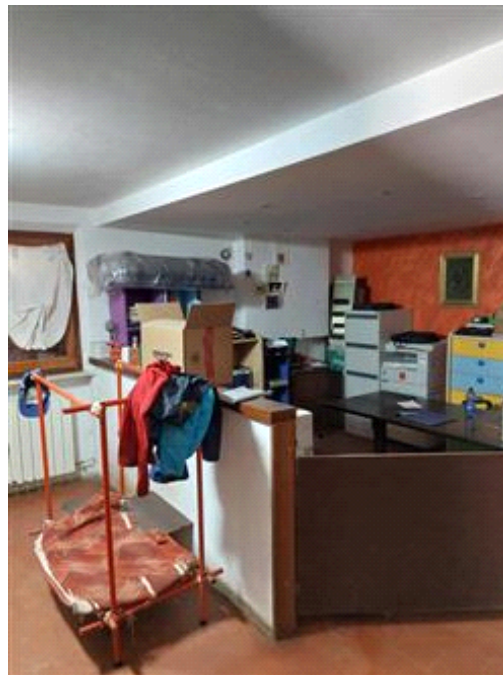
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in muratura

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Locale camera

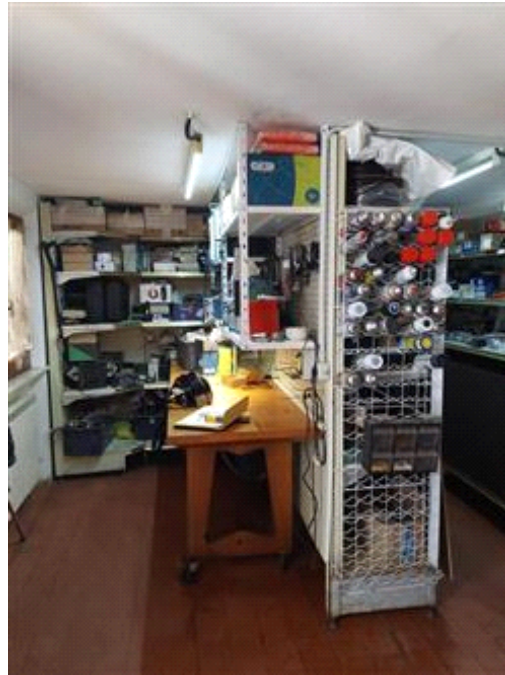


Locale cucina





Locale bagno



Locale pranzo



Locale ripostiglio



Locale ripostiglio

CONSISTENZA:

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

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

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



| | | | | | |
|--------------------------------------|---------------|---|-------|---|---------------|
| Locali residenziali (sub. 1) | 93,50 | x | 100 % | = | 93,50 |
| Loggia (sub. 1) | 17,00 | x | 35 % | = | 5,95 |
| Accessori H = 1,95 (sub. 1) | 27,50 | x | 20 % | = | 5,50 |
| Scoperto comune giardino (mq. 990/3) | 330,00 | x | 2 % | = | 6,60 |
| Totale: | 468,00 | | | | 111,55 |



Planimetria sub. 1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate (19/05/2023)

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 1.000,00

Agenzia Immobiliare (19/05/2023)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un appartamento simile a quello oggetto di stima ?

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 930,00

Agenzia Immobiliare (19/05/2023)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un appartamento simile a quello oggetto di stima ?

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 940,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore unitario medio per immobili simili allo stato finito in condizioni manutentive normali è di 900,00 €/mq. Considerando le condizioni e lo stato manutentivo dell'immobile si è reputato necessario applicare al valore medio di mercato al mq. un coefficiente forfettario di $K = 0,80$ che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà $= V_{mq} \times K = 900,00 \times 0,80 = 720,00$ €/mq. Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato nel DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 111,55 x 720,00 = **80.316,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|------------------------------|---------|
| riduzione per arrotondamento | -316,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata svolta attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq. di immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunti dal progetto architettonico e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione degli ambienti, secondo i canoni del luogo. Nello specifico per la comparazione si è tenuto conto di una serie di parametri come la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO e RIMINI, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di MONTECOPIOLO (RN), osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

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 | 111,55 | 0,00 | 80.000,00 | 80.000,00 |
| | | | | 80.000,00 € | 80.000,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 74.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 7.450,00**

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: **€ 67.050,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTECOPIOLO VIA PROVINCIALE SANTA RITA , della superficie commerciale di **110,80** mq per la quota di:

- 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso in un edificio a tre unità immobiliari ubicato in Via Provinciale Santa Rita a circa 1,8 Km. dal centro di Villagrande di Montecopiolo (RN). Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra, ha struttura portante in muratura e cls armato, solai di piano in latero-cemento, copertura con solaio inclinato in latero-cemento e manto in tegole di laterizio, lattoneria in lamiera preverniciata. Esternamente la finitura è intonacata tinteggiata, gli infissi sono in legno con sistema di oscuramento. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono sufficienti (presenza, su più punti, di distacchi di intonaco e umidità di risalita alla base delle facciate). Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica e fognatura. Il lotto su cui insiste l'edificio, delimitato da recinzione in rete metallica, presenta un ampio scoperto a giardino che può essere comodamente suddiviso tra le unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di mt. 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 490 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE SANTA RITA, piano: PIANO PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/09/2022 Pratica n. PS0062349 in atti dal 06/09/2022 Legge del 28/05/2021 n. 84: comune di MONTECOPIOLO sezione trasferito all'UP di RIMINI (n. 62349.1/2022)
Coerenze: confina con altre unità dello stesso edificio, Foglio 15 p.la 490 sub. 1 e sub. 3, nonchè con lo scoperto comune, via pubblica Via Provinciale Santa Rita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 110,80 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 94.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 89.300,00 |
| Data della valutazione: | 26/05/2023 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Come da certificazione della Agenzia delle Entrate di Urbino del 10/03/2023 e della Agenzia delle Entrate di Rimini del 15/03/2023, allegate alla presente perizia, NON sussistono contratti di locazione sull'immobile pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, figura edificato su area censita a Catasto Terreni del Comune di Montecopiolo in PROVINCIA DI PESARO al Foglio 15 p.lla 490, ente urbano. Successivamente per variazione territoriale del 06/09/2022 le porzioni immobiliari censite al catasto fabbricati del Comune di Montecopiolo Provincia di Pesaro sono state soppresse e trasferite al Comune di Montecopiolo PROVINCIA DI RIMINI.

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, stipulata il 19/12/2002 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbania (PU) ai nn. 89257 di repertorio, iscritta il 14/10/2022 a URBINO ai nn. 718/6130, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RINNOVO di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo del 19/12/2002 n. 89257 di rep. a rogito Notaio Mancini Giuseppe di Urbania (PU) iscritto presso la conservatoria di Urbino in data 27/12/2002 ai nn. 1733/8351.

Importo ipoteca: 387.500,00.

Importo capitale: 155000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca volontaria sui seguenti beni: - Fabbricato in Montecopiolo, Via Villaggio Santa Rita, distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 p.lla 490 sub. 1 (Cat. A2, vani 4,5, piano T), Foglio 15 p.lla 490 sub. 2 (Cat. A2, vani 5, piano 1), Foglio 15 p.lla 490 sub. 3 (Cat. A2, vani 5,5, piano 2).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/04/2005 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbania (PU) ai nn. 101373/14434 di repertorio, iscritta il 22/04/2005 a URBINO ai nn. 835/3275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 104000.

Importo capitale: 52000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca volontaria sui seguenti beni: - Fabbricato in Montecopiolo, Via Villaggio Santa Rita, distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 p.lla 490 sub. 1 (Cat. A2, vani 4,5, piano T), Foglio 15 p.lla 490 sub. 2 (Cat. A2, vani 5, piano 1), Foglio 15 p.lla 490 sub. 3 (Cat. A2, vani 5,5, piano 2).

ipoteca **giudiziale**, registrata il 24/12/2014 a TRIBUNALE DI URBINO (PU) ai nn. 1218 di repertorio, iscritta il 08/01/2015 a URBINO ai nn. 1/77, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.



Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 27943,05.

Ipoteca volontaria sui seguenti beni: - Fabbricato in Montecopiolo, Via Villaggio Santa Rita, distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 p.lla 490 sub. 1 (Cat. A2, vani 4,5, piano T), Foglio 15 p.lla 490 sub. 2 (Cat. A2, vani 5, piano 1), Foglio 15 p.lla 490 sub. 3 (Cat. A2, vani 5,5, piano 2).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 28/09/2022 ai nn. 541 di repertorio, trascritta il 07/11/2022 a URBINO ai nn. 4964/6651, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI da UNEP Tribunale di Urbino.

Pignoramento sui seguenti beni: - Fabbricato in Montecopiolo, Via Villaggio Santa Rita, distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 p.lla 490 sub. 1 (Cat. A2, vani 4,5, piano T), Foglio 15 p.lla 490 sub. 2 (Cat. A2, vani 5, piano 1), Foglio 15 p.lla 490 sub. 3 (Cat. A2, vani 5,5, piano 2).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2002), con atto stipulato il 19/12/2002 a firma di Notaio MANCINI GIUSEPPE di Urbania ai nn. 89256 di repertorio, trascritto il 27/12/2002 a Conservatoria di Urbino ai nn. 5716/8350

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2002), con atto stipulato il 19/12/2002 a firma di Notaio MANCINI GIUSEPPE di Urbania ai nn. 89256 di repertorio, trascritto il 27/12/2002 a Conservatoria di Urbino ai nn. 5716/8350

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (fino al 19/12/2002).

Denuncia del 24/01/1999 - UR Sede RIMINI (RN) Registrazione Volume 17 n. 11 registrato in data 19/05/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 4078.1/1999 - Pratica n. 157223 in atti dal 07/11/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 24/01/1999 fino al 19/12/2002).

Denuncia del 24/01/1999 - UR Sede RIMINI (RN) Registrazione Volume 17 n. 11 registrato in data 19/05/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 4078.1/1999 - Pratica n. 157223 in atti dal 07/11/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 24/01/1999 fino al 19/12/2002).

Denuncia del 24/01/1999 - UR Sede RIMINI (RN) Registrazione Volume 17 n. 11 registrato in data 19/05/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 4078.1/1999 - Pratica n. 157223 in atti dal 07/11/2001



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **13/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa civile abitazione, presentata il 13/05/1977 con il n. 1104 di protocollo, rilasciata il 12/10/1977 con il n. 1104 di protocollo, agibilità del 30/08/1980 con il n. 2649 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **prot. 3485**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione lotto edificato, presentata il 31/10/1983 con il n. 3485 di protocollo, rilasciata il 22/02/1984 con il n. 3485/83 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **48**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI TRE LOCALI AD USO RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO DELL'EDIFICIO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO SEMINTERRATO E PIANO SOTTOTETTO DA LOCALI DI SERVIZIO AD ABITAZIONE, presentata il 27/03/1986 con il n. 967 di protocollo, rilasciata il 20/08/1996 con il n. 967 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. N. **81/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE MURO DI CONTENIMENTO LUNGO IL CONFINE DEL LOTTO EDIFICATO, presentata il 19/10/1991 con il n. 4142 di protocollo, rilasciata il 23/12/1991 con il n. 4142 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Provinciale n. 175 del 06/11/2000,. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone di espansione già convenzionate e urbanizzate (art. 30 delle NTA) Si veda stralcio NTA allegato alla presente perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 esattamente i beni immobili in esame.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accessorio in acciaio e legno costruito sullo scoperto comune in appoggio al fabbricato sul lato sinistro, senza autorizzazione e non sanabile per cui non censito. L'alloggio periziato presenta una differente disposizione delle tramezzature con un disimpegno in cui è stato ricavato un vano per il posizionamento di una scala in acciaio di collegamento con il piano inferiore. (normativa di riferimento: 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del solo accessorio, compreso di trasporto in discarica dei detriti ripristino dello stato dei luoghi (quota parte di 1/3) : €1.500,00
- Titolo in sanatoria: €2.000,00
- Sanatoria strutturale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 9 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub. 2.

Si fa presente che per quanto riguarda il sub. 2 questo va regolarizzato attraverso sanatoria, mentre gli oneri ed i costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi sono riferiti esclusivamente all'accessorio edificato sullo scoperto comune . I costi sono stati divisi equamente per i tre lotti di vendita



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: sulla planimetria catastale non sono riportate le posizioni esatte delle tramezzature e la posizione del vano in cui è posta la scala di collegamento con il piano inferiore

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Si fa presente che è presente l'accessorio costruito sullo scoperto comune in appoggio al fabbricato sul lato sinistro, non censito e non inserito in quanto non sanabile e da demolire (vedi conformità edilizia)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accessorio costruito sullo scoperto comune in appoggio al fabbricato sul lato sinistro, senza autorizzazione e non sanabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione del manufatto non sanabile, gravante sullo scoperto comune

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTECOPIOLO VIA PROVINCIALE SANTA RITA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECOPIOLO VIA PROVINCIALE SANTA RITA , della superficie commerciale di **110,80** mq per la quota di:

- 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso in un edificio a tre unità immobiliari ubicato in Via Provinciale Santa Rita a circa 1,8 Km. dal centro di Villagrande di Montecopiolo (RN). Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra, ha struttura portante in muratura e cls armato, solai di piano in latero-cemento, copertura con solaio inclinato in latero-cemento e manto in tegole di laterizio, lattoneria in lamiera preverniciata. Esternamente la finitura è intonacata tinteggiata, gli infissi sono in legno con sistema di oscuramento. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono sufficienti (presenza, su più punti, di distacchi di intonaco e umidità di risalita alla base delle facciate). Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica e fognatura. Il lotto su cui insiste l'edificio, delimitato da recinzione in rete metallica, presenta un ampio scoperto a giardino che può essere comodamente suddiviso tra le unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO, ha un'altezza interna di mt. 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 490 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE SANTA RITA, piano: PIANO



PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/09/2022 Pratica n. PS0062349 in atti dal 06/09/2022 Legge del 28/05/2021 n. 84: comune di MONTECOPIOLO sezione trasferito all'UP di RIMINI (n. 62349.1/2022)

Coerenze: confina con altre unità dello stesso edificio, Foglio 15 p.lla 490 sub. 1 e sub. 3, nonché con lo scoperto comune, via pubblica Via Provinciale Santa Rita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.



Retroprospetto



Fianco Sinistro



Fianco Sinistro

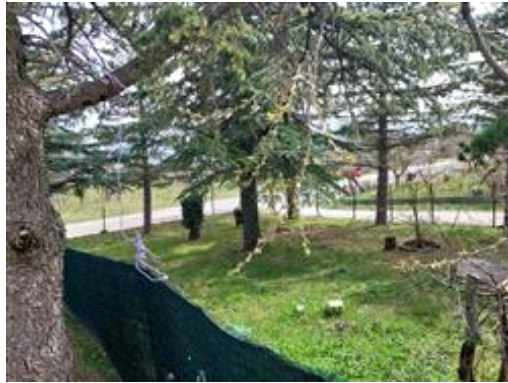


Fianco Destro





Prospetto



Scoperto comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Repubblica San Marino a 25 Km, Rimini a 35 Km e Urbino a 44 Km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco naturale del Sasso Simone e Simoncello a 9 Km.



Sasso Simone e Simoncello

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 Km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

autostrada distante 35 Km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

autobus distante 1,8 Km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio al PIANO PRIMO è costituito da un locale pranzo-cucina, tre camere da letto, un bagno e un disimpegno in cui è stato ricavato un vano per il posizionamento di una scala in acciaio di collegamento con il piano inferiore, un porticato sul retrospetto e un terrazzo sul fianco destro da cui si accede al portone di ingresso. L'unità abitativa non è dotata di garage. Gli infissi esterni sono in legno, le finestre hanno vetrocamera e forniti di scuri, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaco tinteggiato alle pareti. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di scarico. Il riscaldamento viene fornito da una termostufa a legna collegata all'impianto termico in acciaio e alluminio e l'ACS in estate viene fornita da scaldacqua elettrico. Lo stato manutentivo interno è buono, solo nel bagno è presente della muffa per la quale servirà trattamento specifico per limitare la sua diffusione.



Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| <i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> anta singola realizzati in legno tamburato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> scuretti realizzate in legno | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

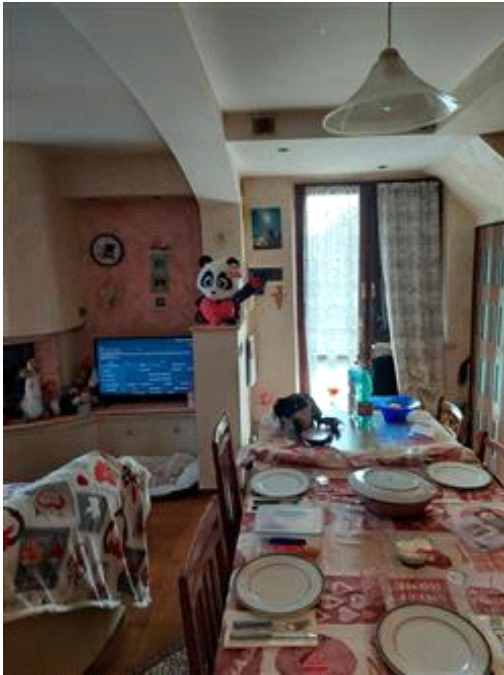
Degli Impianti:

| | | |
|---|-------------|---------------------|
| <i>elettrico:</i> civile abitazione , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>fognatura:</i> civile abitazione la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>idrico:</i> civile abitazione con alimentazione in condotte in metallo e/o materiali plastici , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità: non rilevabile | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>termico:</i> autonomo con alimentazione in caldaia a legna i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Delle Strutture:

| | | |
|---|-------------|---------------------|
| <i>balconi:</i> costruiti in cemento armato | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>copertura:</i> a falde costruita in misto in cemento armato e laterizio | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>strutture verticali:</i> costruite in muratura | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

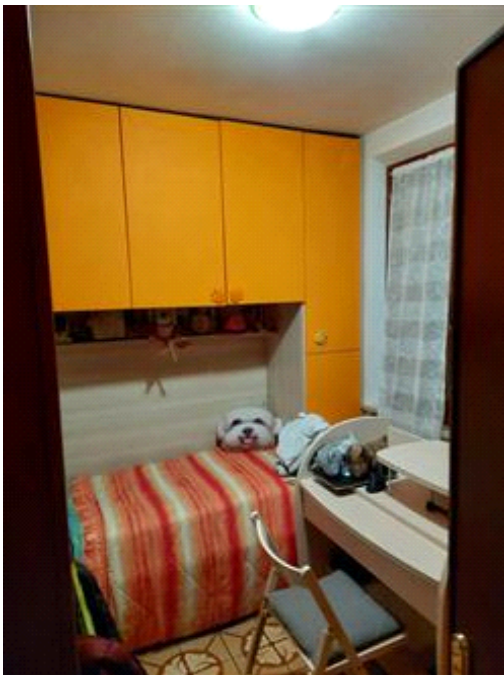




Pranzo-cucina



Camera matrimoniale

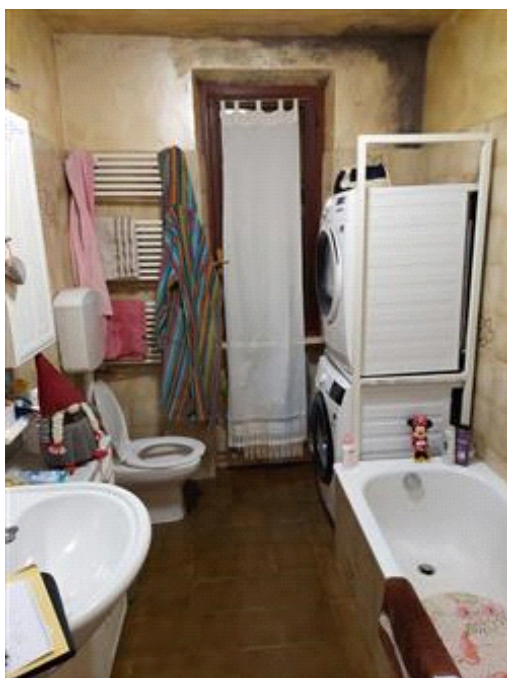


Camera



Camera





Bagno



Caldiaia a legna

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Locali residenziali (sub. 2) | 95,00 | x | 100 % | = | 95,00 |
| Loggia (sub. 2) | 17,00 | x | 35 % | = | 5,95 |
| Terrazzo | 13,00 | x | 25 % | = | 3,25 |
| Scoperto comune giardino (mq. 990/3) | 330,00 | x | 2 % | = | 6,60 |
| Totale: | 455,00 | | | | 110,80 |





Planimetria sub. 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate (19/05/2023)

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 1.000,00

Agenzia Immobiliare (19/05/2023)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un appartamento simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 930,00

Agenzia Immobiliare (19/05/2023)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un appartamento simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 940,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore unitario medio per immobili simili allo stato finito in condizioni manutentive normali è di 900,00 €/mq. Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato nel DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,80 x 900,00 = **99.720,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|------------------------------|---------|
| riduzione per arrotondamento | -220,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 99.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 99.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata svolta attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq. di immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunti dal progetto architettonico e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione degli ambienti, secondo i canoni del luogo. Nello specifico per la comparazione si è tenuto conto di una serie di parametri come la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO e RIMINI, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di MONTECOPIOLO (RN), osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

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 | 110,80 | 0,00 | 99.500,00 | 99.500,00 |
| | | | | 99.500,00 € | 99.500,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.500,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **94.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: € **4.700,00**

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: € **89.300,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTECOPIOLO VIA PROVINCIALE SANTA RITA , della superficie commerciale di **103,10** mq per la quota di:

- 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso in un edificio a tre unità immobiliari ubicato in Via Provinciale Santa Rita a circa 1,8 Km. dal centro di Villagrande di Montecopiolo (RN). Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra, ha struttura portante in muratura e cls armato, solai di piano in latero-cemento, copertura con solaio inclinato in latero-cemento e manto in tegole di laterizio, lattoneria in lamiera preverniciata. Esternamente la finitura è intonacata tinteggiata, gli infissi sono in legno con sistema di oscuramento. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono sufficienti (presenza, su più punti, di distacchi di intonaco e umidità di risalita alla base delle facciate). Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica e fognatura. Il lotto su cui insiste l'edificio, delimitato da recinzione in rete metallica, presenta un ampio scoperto a giardino che può essere comodamente suddiviso tra le unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di mt. 2,65 max e mt. 0,70 min. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 490 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE SANTA RITA, piano: PIANO SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/09/2022 Pratica n. PS0062349 in atti dal 06/09/2022 Legge del 28/05/2021 n. 84: comune di MONTECOPIOLO sezione trasferito all'UP di RIMINI (n. 62349.1/2022)

Coerenze: confina con altre unità dello stesso edificio, Foglio 15 p.lla 490 sub. 2, nonché con lo scoperto comune, via pubblica Via Provinciale Santa Rita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 103,10 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 64.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 57.600,00 |
| Data della valutazione: | 26/05/2023 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Come da certificazione della Agenzia delle Entrate di Urbino del 10/03/2023 e della Agenzia delle Entrate di Rimini del 15/03/2023, allegate alla presente perizia, NON sussistono contratti di locazione sull'immobile pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, figura edificato su area censita a Catasto Terreni del Comune di Montecopiolo in PROVINCIA DI PESARO al Foglio 15 p.lla 490, ente urbano. Successivamente per variazione territoriale del 06/09/2022 le porzioni immobiliari censite al catasto fabbricati del Comune di Montecopiolo Provincia di Pesaro sono state soppresse e trasferite al Comune di Montecopiolo PROVINCIA DI RIMINI.

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, stipulata il 19/12/2002 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbania (PU) ai nn. 89257 di repertorio, iscritta il 14/10/2022 a URBINO ai nn. 718/6130, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RINNOVO di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo del 19/12/2002 n. 89257 di rep. a rogito Notaio Mancini Giuseppe di Urbania (PU) iscritto presso la conservatoria di Urbino in data 27/12/2002 ai nn. 1733/8351.

Importo ipoteca: 387.500,00.

Importo capitale: 155000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca volontaria sui seguenti beni: - Fabbricato in Montecopiolo, Via Villaggio Santa Rita, distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 p.lla 490 sub. 1 (Cat. A2, vani 4,5, piano T), Foglio 15 p.lla 490 sub. 2 (Cat. A2, vani 5, piano 1), Foglio 15 p.lla 490 sub. 3 (Cat. A2, vani 5,5, piano 2).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/04/2005 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbania (PU) ai nn. 101373/14434 di repertorio, iscritta il 22/04/2005 a URBINO ai nn. 835/3275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 104000.

Importo capitale: 52000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca volontaria sui seguenti beni: - Fabbricato in Montecopiolo, Via Villaggio Santa Rita, distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 p.lla 490 sub. 1 (Cat. A2, vani 4,5, piano T), Foglio 15 p.lla 490 sub. 2 (Cat. A2, vani 5, piano 1), Foglio 15 p.lla 490 sub. 3 (Cat. A2, vani 5,5, piano 2).

ipoteca **giudiziale**, registrata il 24/12/2014 a TRIBUNALE DI URBINO (PU) ai nn. 1218 di repertorio, iscritta il 08/01/2015 a URBINO ai nn. 1/77, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.



Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 27943,05.

Ipoteca volontaria sui seguenti beni: - Fabbricato in Montecopiolo, Via Villaggio Santa Rita, distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 p.lla 490 sub. 1 (Cat. A2, vani 4,5, piano T), Foglio 15 p.lla 490 sub. 2 (Cat. A2, vani 5, piano 1), Foglio 15 p.lla 490 sub. 3 (Cat. A2, vani 5,5, piano 2).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 28/09/2022 ai nn. 541 di repertorio, trascritta il 07/11/2022 a URBINO ai nn. 4964/6651, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI da UNEP Tribunale di Urbino.

Pignoramento sui seguenti beni: - Fabbricato in Montecopiolo, Via Villaggio Santa Rita, distinto al N.C.E.U. al Foglio 15 p.lla 490 sub. 1 (Cat. A2, vani 4,5, piano T), Foglio 15 p.lla 490 sub. 2 (Cat. A2, vani 5, piano 1), Foglio 15 p.lla 490 sub. 3 (Cat. A2, vani 5,5, piano 2).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2002), con atto stipulato il 19/12/2002 a firma di Notaio MANCINI GIUSEPPE di Urbania ai nn. 89256 di repertorio, trascritto il 27/12/2002 a Conservatoria di Urbino ai nn. 5716/8350

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2002), con atto stipulato il 19/12/2002 a firma di Notaio MANCINI GIUSEPPE di Urbania ai nn. 89256 di repertorio, trascritto il 27/12/2002 a Conservatoria di Urbino ai nn. 5716/8350

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (fino al 19/12/2002).

Denuncia del 24/01/1999 - UR Sede RIMINI (RN) Registrazione Volume 17 n. 11 registrato in data 19/05/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 4078.1/1999 - Pratica n. 157223 in atti dal 07/11/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 24/01/1999 fino al 19/12/2002).

Denuncia del 24/01/1999 - UR Sede RIMINI (RN) Registrazione Volume 17 n. 11 registrato in data 19/05/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 4078.1/1999 - Pratica n. 157223 in atti dal 07/11/2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 24/01/1999 fino al 19/12/2002).

Denuncia del 24/01/1999 - UR Sede RIMINI (RN) Registrazione Volume 17 n. 11 registrato in data 19/05/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 4078.1/1999 - Pratica n. 157223 in atti dal 07/11/2001



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **13/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa civile abitazione, presentata il 13/05/1977 con il n. 1104 di protocollo, rilasciata il 12/10/1977 con il n. 1104 di protocollo, agibilità del 30/08/1980 con il n. 2649 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **prot. 3485**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione lotto edificato, presentata il 31/10/1983 con il n. 3485 di protocollo, rilasciata il 22/02/1984 con il n. 3485/83 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **48**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI TRE LOCALI AD USO RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO DELL'EDIFICIO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO SEMINTERRATO E PIANO SOTTOTETTO DA LOCALI DI SERVIZIO AD ABITAZIONE, presentata il 27/03/1986 con il n. 967 di protocollo, rilasciata il 20/08/1996 con il n. 967 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. N. **81/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE MURO DI CONTENIMENTO LUNGO IL CONFINE DEL LOTTO EDIFICATO, presentata il 19/10/1991 con il n. 4142 di protocollo, rilasciata il 23/12/1991 con il n. 4142 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Provinciale n. 175 del 06/11/2000,. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone di espansione già convenzionate e urbanizzate (art. 30 delle NTA) Si veda stralcio NTA allegato alla presente perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 esattamente i beni immobili in esame.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accessorio in acciaio e legno costruito sullo scoperto comune in appoggio al fabbricato sul lato sinistro, senza autorizzazione e non sanabile per cui non censito. L'alloggio periziato presenta una differente disposizione delle tramezzature e l'altezza minima di mt. 1,30 indicata non corrisponde all'altezza effettiva di mt. 0,70/0,95 (normativa di riferimento: 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del solo accessorio, compreso di trasporto in discarica dei detriti ripristino dello stato dei luoghi (quota parte di 1/3) : €1.500,00
- Titolo in sanatoria: €2.000,00
- Sanatoria strutturale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 9 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub. 3.

Si fa presente che per quanto riguarda il sub. 3 questo va regolarizzato attraverso sanatoria, mentre gli oneri ed i costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi sono riferiti esclusivamente all'accessorio edificato sullo scoperto comune . I costi sono stati divisi equamente per i tre lotti di vendita



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: sulla planimetria catastale non sono riportate le posizioni delle aperture e le tramezzature non corrispondono sul posto. L'altezza minima indicata non corrisponde.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi.

Si fa presente che è presente l'accessorio costruito sullo scoperto comune in appoggio al fabbricato sul lato sinistro, non censito e non inserito in quanto non sanabile e da demolire (vedi conformità edilizia)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accessorio costruito sullo scoperto comune in appoggio al fabbricato sul lato sinistro, senza autorizzazione e non sanabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione del manufatto non sanabile, gravante sullo scoperto comune

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTECOPIOLO VIA PROVINCIALE SANTA RITA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECOPIOLO VIA PROVINCIALE SANTA RITA , della superficie commerciale di **103,10** mq per la quota di:

- 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso in un edificio a tre unità immobiliari ubicato in Via Provinciale Santa Rita a circa 1,8 Km. dal centro di Villagrande di Montecopiolo (RN). Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra, ha struttura portante in muratura e cls armato, solai di piano in latero-cemento, copertura con solaio inclinato in latero-cemento e manto in tegole di laterizio, lattoneria in lamiera preverniciata. Esternamente la finitura è intonacata tinteggiata, gli infissi sono in legno con sistema di oscuramento. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono sufficienti (presenza, su più punti, di distacchi di intonaco e umidità di risalita alla base delle facciate). Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica e fognatura. Il lotto su cui insiste l'edificio, delimitato da recinzione in rete metallica, presenta un ampio scoperto a giardino che può essere comodamente suddiviso tra le unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di mt. 2,65 max e mt. 0,70 min. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 490 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA PROVINCIALE SANTA RITA, piano:



PIANO SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/09/2022 Pratica n. PS0062349 in atti dal 06/09/2022 Legge del 28/05/2021 n. 84: comune di MONTECOPIOLO sezione trasferito all'UP di RIMINI (n. 62349.1/2022)

Coerenze: confina con altre unità dello stesso edificio, Foglio 15 p.la 490 sub. 2, nonchè con lo scoperto comune, via pubblica Via Provinciale Santa Rita

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1977.



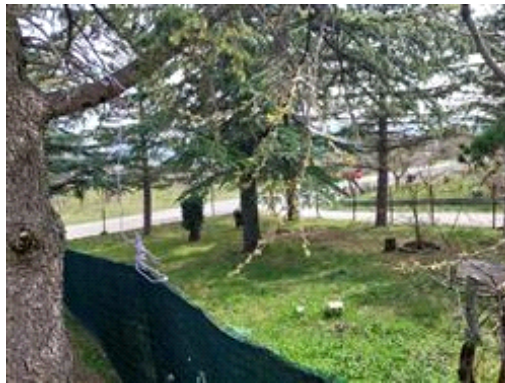
Fianco Sinistro



Fianco Destro



Prospetto



Scoperto comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Repubblica San Marino a 25 Km, Rimini a 35 Km e Urbino a 44 Km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Sasso Simone e Simoncello

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 Km

al di sotto della media

autostrada distante 35 Km

al di sotto della media

autobus distante 1,8 Km

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

scarso

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso principale dell'alloggio al PIANO SECONDO (mansarda) è posto sul prospetto dell'edificio, attraverso una scala interna si arriva ad un corridoio che percorrendo tutto il piano lo stesso disimpegna una cucina e retro-cucina, due camere, un bagno e un ripostiglio. All'inizio e fine di detto corridoio vi sono due porte-finestre che affacciano su due piccoli balconi. Allo stato attuale l'appartamento risulta libero ed utilizzato dalla proprietà come deposito/magazzino. Nell'alloggio occorrono alcune opere di manutenzione, soprattutto in corrispondenza degli infissi a tetto che presentano evidenti problemi di infiltrazioni. L'unità abitativa non è dotata di garage. Gli infissi esterni sono in legno, le finestre hanno vetro semplice e forniti di scuri, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaco tintecciato alle pareti. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di scarico. Il riscaldamento viene fornito da una stufa a legna posizionata al centro dell'alloggio. Lo stato di manutenzione interno è sufficiente.





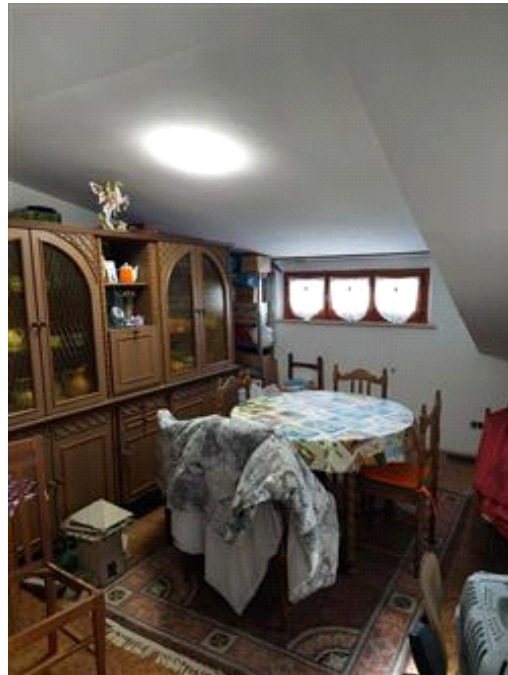
Camera



Corridoio e stufa a legna

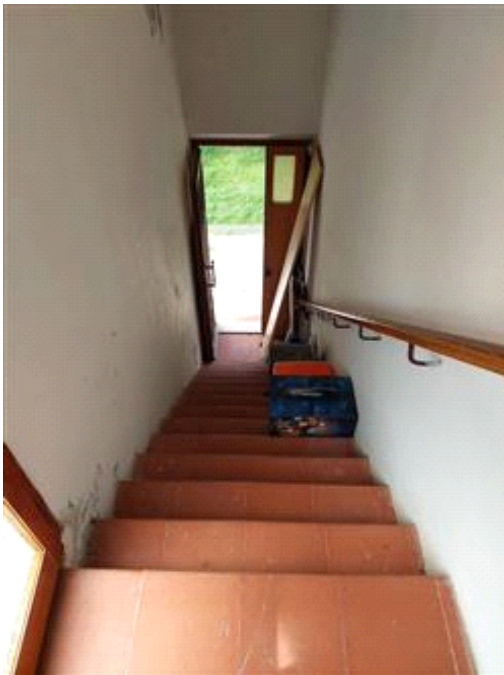


Bagno

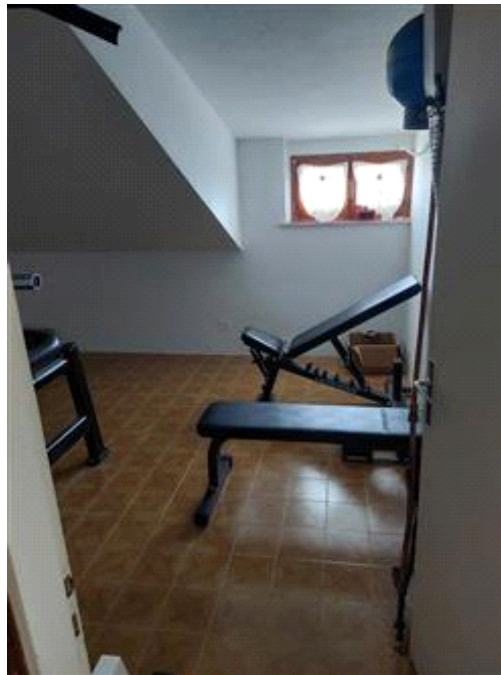


Soggiorno





Scala accesso



Camera

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Locali residenziali (sub. 3) | 95,00 | x | 100 % | = | 95,00 |
| Balconi (sub. 3) | 6,00 | x | 25 % | = | 1,50 |
| Scoperto comune giardino (mq. 990/3) | 330,00 | x | 2 % | = | 6,60 |
| Totale: | 431,00 | | | | 103,10 |





Planimetria sub. 3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate (19/05/2023)

Valore minimo: 710,00

Valore massimo: 1.000,00

Agenzia Immobiliare (19/05/2023)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un appartamento simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 570,00

Valore massimo: 930,00

Agenzia Immobiliare (19/05/2023)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un appartamento simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 940,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore unitario medio per immobili simili allo stato finito in condizioni manutentive normali è di 900,00 €/mq. Considerando le condizioni e lo stato manutentivo dell'immobile si è reputato necessario applicare al valore medio di mercato al mq. un coefficiente forfettario di $K = 0,75$ che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà $= V_{mq} \times K = 900,00 \times 0,75 = 675,00$ €/mq. Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato nel DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche



ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,10 x 675,00 = **69.592,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|------------------------------|---------|
| riduzione per arrotondamento | -92,50 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 69.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 69.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata svolta attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq. di immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunti dal progetto architettonico e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione degli ambienti, secondo i canoni del luogo. Nello specifico per la comparazione si è tenuto conto di una serie di parametri come la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO e RIMINI, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di MONTECOPIOLO (RN), osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

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 | 103,10 | 0,00 | 69.500,00 | 69.500,00 |
| | | | | 69.500,00 € | 69.500,00 € |



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 64.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: € 6.400,00

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: € 57.600,00

data 26/05/2023

il tecnico incaricato
Geom. WALTER SARAGHI

