



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:


GIUDICE:
Dottore GRIPPA FRANCESCO PAOLO

CUSTODE:
Avv. Eugenio Budinis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Antonella Rossi

CF:RSSNNL65A48Z133F
con studio in URBANIA (PU) Via Filippo Ugolini n. 30
telefono: 0722318223
email: studio_roma@email.it
PEC: antonella.rossi@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

negozio a MONTECOPIOLO Piazza San Michele Arcangelo n. 1-3, Via Roma n. 2 , frazione Villagrande , della superficie commerciale di **188,85** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Immobile ristrutturato e ampliato negli anni 1977-1978, l'edificio vecchio risulta essere ante 1967. Negli anni si sono susseguiti interventi di migloria, cambio d'uso e altre attività atte a favorire l'attività commerciale di vendita al dettaglio di beni alimentari. Nasce come fabbricato unifamigliare per l'attività di famiglia, infatti gli impianti non sono distinti per le attività e l'abitazione ma sono unici per l'intero fabbricato, precisamente:

- impianto termico ci sono 2 caldaie per l'abitazione del piano terra e la soffitta del piano secondo , anche se impropriamente viene utilizzata come abitazione, di fatto non c'è cambio d'uso da accessorio in abitazione, non si segnala un abuso ma un errato utilizzo degli spazi destinati a soffitta.
- impianto termico nei negozi è con pompe di calore, anche esse non distinti per le due attività;
- impianto idrico con allaccio unico per l'intero fabbricato;
- impianto elettrico con unico allaccio per l'intero fabbricato;
- impianto fognario unico per l'intero fabbricato;

Per questi motivi non si è frazionato l'immobile in più lotti in quanto separare e rendere autonomi gli impianti per ogni piano sarebbe un investimento notevolmente oneroso per un immobile che non ha un valore commerciale rilevante.

Scala condominiale con accesso dall'esterno e dal negozio al piano terra. Terreno di pertinenza del fabbricato condominiale adibito ad camminamenti e giardino.

Nell'insieme l'immobile verte in buone condizioni esternamente, il piano seminterrato e terra adibiti ad attività commerciale risultano funzionali e ben tenuti ed a norma.

L'abitazione al Piano Primo risulta essere un po in sofferenza per le rifiniture interne, ci sono stati tentativi di sistemazione di bagni e lavanderia che poi non hanno avuto compimento per tanto risulta essere un cantiere aperto. I materiali di rifinitura sono mediocri anche se dignitosi, comunque datati.

La soffitta adibita ad abitazione, sepur tentata bene, è dotato di materiali di rifiniture economici e datati, si denotano delle chiazze di umidità causa infoltrazioni di acqua dalla copertura.

La copertura avrebbe necessità di essere rifatta e coibentata, gronde e discendenti nuovi.

Nell'insieme il fabbricato verte in buone condizioni non vi sono da segnalare interventi urgenti che causano danni e deperimento all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato , ha un'altezza interna di 2.95. Identificazione catastale:



- foglio 14 particella 129 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 154 mq, indirizzo catastale: PIAZZA SANA MICHELE ARCANGELO N. 1, piano: P.T. + P.S1, intestato a [REDACTED], derivante da F. 14 N. 129 SUB. 1-2-3
Coerenze: Strada su più lati, piazza, stessa ditta [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

B

negozio a MONTECOPIOLO Piazza San Michele Arcangelo n. 1-3, Via Roma n. 2, frazione Villagrande, della superficie commerciale di **71,06** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Immobile ristrutturato e ampliato negli anni 1977-1978, l'edificio vecchio risulta essere ante 1967. Negli anni si sono susseguiti interventi di migloria, cambio d'uso e altre attività atte a favorire l'attività commerciale di vendita al dettaglio di beni alimentari. Nasce come fabbricato unifamigliare per l'attività di famiglia, infatti gli impianti non sono distinti per le attività e l'abitazione ma sono unici per l'intero fabbricato, precisamente:

- impianto termico ci sono 2 caldaie per l'abitazione del piano terra e la soffitta del piano secondo, anche se impropriamente viene utilizzata come abitazione, di fatto non c'è cambio d'uso da accessorio in abitazione, non si segnala un abuso ma un errato utilizzo degli spazi destinati a soffitta.
- impianto termico nei negozi sono con pompe di calore, anche esse non distinti per le due attività;
- impianto idrico con allaccio unico per l'intero fabbricato;
- impianto elettrico con unico allaccio per l'intero fabbricato;
- impianto fognario unico per l'intero fabbricato;

Per questi motivi non si è frazionato l'immobile in più lotti in quanto separare e rendere autonomi gli impianti per ogni piano sarebbe un investimento notevolmente oneroso per un immobile che non ha un valore commerciale rilevante.

Scala condominiale con accesso dall'esterno e dal negozio al piano terra. Terreno di pertinenza del fabbricato condominiale adibito ad camminamenti e giardino.

Nell'insieme l'immobile verte in buone condizioni esternamente, il piano seminterrato e terra adibiti ad attività commerciale risultano funzionali e ben tenuti ed a norma.

L'abitazione al Piano Primo risulta essere un po in sofferenza per le rifiniture interne, ci sono stati tentativi di sistemazione di bagni e lavanderia che poi non hanno avuto compimento per tanto risulta essere un cantiere aperto. I materiali di rifinitura sono mediocri anche se dignitosi, comunque datati.

La soffitta adibita ad abitazione, seppur tenuta bene, è dotata di materiali di rifiniture economici e datati, si denotano delle chiazze di umidità causa infoltrazioni di acqua dalla copertura.

La copertura avrebbe necessità di essere rifatta e coibentata, gronde e discendenti nuovi.

Nell'insieme il fabbricato verte in buone condizioni non vi sono da segnalare interventi urgenti che causano danni e deperimento all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 129 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 57 mq, indirizzo catastale: VI AROMA N. 2, piano: SEMINTERRATO, intestato a [REDACTED], derivante da F. 14 MAPP. 129 SUB. 1-2-3
Coerenze: strada pubblica, stessa ditta su più lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1994.

C



appartamento a MONTECOPIOLO Piazza San Michele Arcangelo n. 1-3, Via Roma n. 2 , frazione Villagrande , della superficie commerciale di **210,85** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (C. [REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà (P. [REDACTED])

Immobile ristrutturato e ampliato negli anni 1977-1978, l'edificio vecchio risulta essere ante 1967. Negli anni si sono susseguiti interventi di migloria, cambio d'uso e altre attività atte a favorire l'attività commerciale di vendita al dettaglio di beni alimentari. Nasce come fabbricato unifamigliare per l'attività di famiglia, infatti gli impianti non sono distinti per le attività e l'abitazione ma sono unici per l'intero fabbricato, precisamente:

- impianto termico ci sono 2 caldaie per l'abitazione del piano terra e la soffitta del piano secondo , anche se impropriamente viene utilizzata come abitazione, di fatto non c'è cambio d'uso da accessorio in abitazione, non si segnala un abuso ma un errato utilizzo degli spazi destinati a soffitta.
- impianto termico nei negozi sono con pompe di calore, anche esse non distinti per le due attività;
- impianto idrico con allaccio unico per l'intero fabbricato;
- impianto elettrico con unico allaccio per l'intero fabbricato;
- impianto fognario unico per l'intero fabbricato;

Per questi motivi non si è frazionato l'immobile in più lotti in quanto separare e rendere autonomi gli impianti per ogni piano sarebbe un investimento notevolmente oneroso per un immobile che non ha un valore commerciale rilevante.

Scala condominiale con accesso dall'esterno e dal negozio al piano terra. Terreno di pertinenza del fabbricato condominiale adibito ad camminamenti e giardino.

Nell'insieme l'immobile verte in buone condizioni esternamente, il piano seminterrato e terra adibiti ad attività commerciale risultano funzionali e ben tenuti ed a norma.

L'abitazione al Piano Primo risulta essere un po in sofferenza per le rifiniture interne, ci sono stati tentativi di sistemazione di bagni e lavanderia che poi non hanno avuto compimento per tanto risulta essere un cantiere aperto. I materiali di rifinitura sono mediocri anche se dignitosi, comunque datati.

La soffitta adibita ad abitazione, se pur tenuta bene, è dotato di materiali di rifiniture economici e datati, si denotano delle chiazze di umidità causa infiltrazioni di acqua dalla copertura.

La copertura avrebbe necessità di essere rifatta e coibentata, gronde e discendenti nuovi.

Nell'insieme il fabbricato verte in buone condizioni non vi sono da segnalare interventi urgenti che causano danni e deperimento all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SECONDO SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 129 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, indirizzo catastale: PIAZZA SAN MICHELE ARCANGELO N.3, piano: 1°-2°, intestato a [REDACTED], derivante da F. 14 N. 129 SUB. 1-2-3

Coerenze: terreno di proprietà , piazza e via

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	470,76 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 278.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 278.900,00
Data della valutazione: 23/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

sub. 5 occupato [redacted] con vendita alimentari e prodotti per la casa gestito dalla sig.ra [redacted], senza contratto di affitto

sub. 6 occupato da [redacted] vendita di salumi, formaggi e carni gestito dal sig. [redacted] senza contratto di affitto

sub. 7 su due piani abitazione e accessori occupati dai sig. [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/10/2005 a firma di NOTAIO TURCHETTI ai nn. 9380 di repertorio, iscritta il 21/10/2005 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 8268/2431, a favore di BANCA DELLE MARCHE, contro [redacted], [redacted]

[redacted] quale debitore non datore di ipoteca, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 480.000.

Importo capitale: 240.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava su gli immobili oggetto di pignoramento.

Annotazioni iscrizioni n. 5209/721 del 19/10/2012, rep. 17420/10125 del 11/10/2012, not. Turchetti rinegoziazione di mutuo. INTERVENTO ALLA PROCEDURA DI PIGNORAMENTO DEPOSITATA IL 08/01/2024, PER: 1) in via privilegiata ipotecaria € 113.226,82 per debito residuo del finanziamento al 09/11/2023; 2) in via chirografaria € 22.879,38 per quote interesse rate scadute ed insolte al 31/12/2020;

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/10/2005 a firma di NOT. TURCHETTI ai nn. 9381/4206 di



repertorio, iscritta il 21/10/2005 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 8268/2432, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA , contro [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca. , derivante da mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 360.000.

Importo capitale: 240.000.

Durata ipoteca: 10 anni .

La formalità è riferita solamente a Riferito ai beni oggetto di pignoramento

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/04/2012 a firma di not. Turchetti ai nn. 17003/9835 di repertorio, iscritta il 27/04/2012 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 2009/308, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA , contro [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca. , derivante da mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 180.000.

Importo capitale: 128.000.

La formalità è riferita solamente a riferito ai beni oggetti di pignoramento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/05/2023 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 131 di repertorio, trascritta il 29/05/2023 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 3032/2419, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] A , derivante da mutuo ipotecario .
Per effetto di Accettazione di eredità con beneficio d'inventario per decesso del sig. Severni Ivo.

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (fino al 03/12/2020), con atto stipulato il 22/03/1964 a firma di not. Monti, trascritto il 10/04/1964 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 910.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di pignoramento ed altri con agitazione contiguo distinto al f. 14 mapp. 129/b che non risulta inserito nell'esecuzione.

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di accettazione di eredità con beneficio d'inventario , con atto stipulato il 12/10/2020 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 469/2020 di repertorio, trascritto il 03/12/2020 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 5794/4187.



Per successione legale in morte del genitore Severini Ivo deceduto il 06/08/2017 non registrata ne trascritta. In data 12/10/2020 si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario.

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario, con atto stipulato il 12/10/2020 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 469/2020 di repertorio, trascritto il 03/12/2020 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 5794/4187.

Per successione legale in morte del genitore Severini Ivo deceduto il 06/08/2017 non registrata ne trascritta. In data 12/10/2020 si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 22/977 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di RISTRUTTURAZIONE E CONSOLIDAMENTO ABITAZIONE E NEGOZIO, presentata il 13/05/1977 con il n. 1108 di protocollo, rilasciata il 11/08/1977 con il n. 22 di protocollo, agibilità del 08/06/1983 con il n. 22/77 parziale negozio p.t. di protocollo.

Richiesta di variante 21/06/1978 prot. 1472 n. 22/77 var. 1

Concessione edilizia N. 02/84, intestata a [REDACTED], per lavori di ampliamento porta retro nel seminterrato per scarico e carico merce., presentata il 28/12/1983, rilasciata il 22/02/1984 con il n. 02/84 di protocollo, agibilità del 31/12/1984 con il n. 4207/84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a agibilità per intero fabbricato: p.S1 magazzino e negozio macelleria, p.t. alimentari già abitabilità del 18/06/1983, p.1° abitazione. p. 2° sottotetto.

CONCESSIONE N. prot. 1408, intestata a [REDACTED], per lavori di LAVORI DI FINITURA E CAMBIO D'USO DEL PIANO SEMINTERRATO DA MAGAZZINO A COMMERCIALE, presentata il 19/04/1985 con il n. 1408/8 di protocollo, rilasciata il 20/05/1985 con il n. 22/77 di protocollo, agibilità del 13/07/1985 con il n. N. 2499 di protocollo

Comunicazione di interventi opere minori art. 26 l. 47/85 N. PROT. 1286, intestata a [REDACTED], per lavori di DEMOLIZIONI TRAMEZZATURE INTERNE.

Non necessita di rilascio autorizativo essendo una comunicazione di opere minori interne.

Agibilità N. 3028, intestata a Severini Ivo, per lavori di negozio P. S1 f. 14 n. 129 sub. 6, presentata il 25/09/2002 con il n. 3028 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera cc. 28 del 06/11/2000, l'immobile ricade in zona di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In considerazione che la sagoma del fabbricato è tale dal 1977-1978, che l'ultimo accatastamento è datato 1994, che tutte le ipoteche ed il pignoramento sono di data posteriore è ragionevole pensare che le planimetrie catastali utilizzate per individuare il bene oggetto di pignoramento siano quelle correnti pertanto corretto aggiornare la superficie catastale del mappale 129 F. 14.

Si precisa che la proprietà recintata con giardino e camminamenti, comprende le particelle 129-412-139 del F. 14, mentre in pignoramento è elencata solo la particella 129 con i sub. 5-6-7 del F.



14.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato ha la scala al piano S1+T-1 ed il loggiato al P.S1 , che sono regolarmente autorizzata urbanisticamente e correttamente rappresentata nella planimetri docfa, da dover inserire in mappa per la parte fuoriuscente il filo del fabbricato. Si precisa che dette porzioni di fabbricato invadono il mappale 412 F. 14, Pure il camminamento di accesso alla scala insiste sul mappale 412. In fase di sistemazione con Tipo Mappale si dovrà estrapolare la superficie ed unirla al mapp. 129 del F. 14 ove insiste l'intero fabbricato. (normativa di riferimento: Estratto della Legge 11 Agosto 1939, N. 1249 - di conversione del Regio Decreto legge 13 Aprile 1939, N. 652 - Modificata con Decreto di Conversione del Legislativo 8 Aprile 1948, N. 514.)

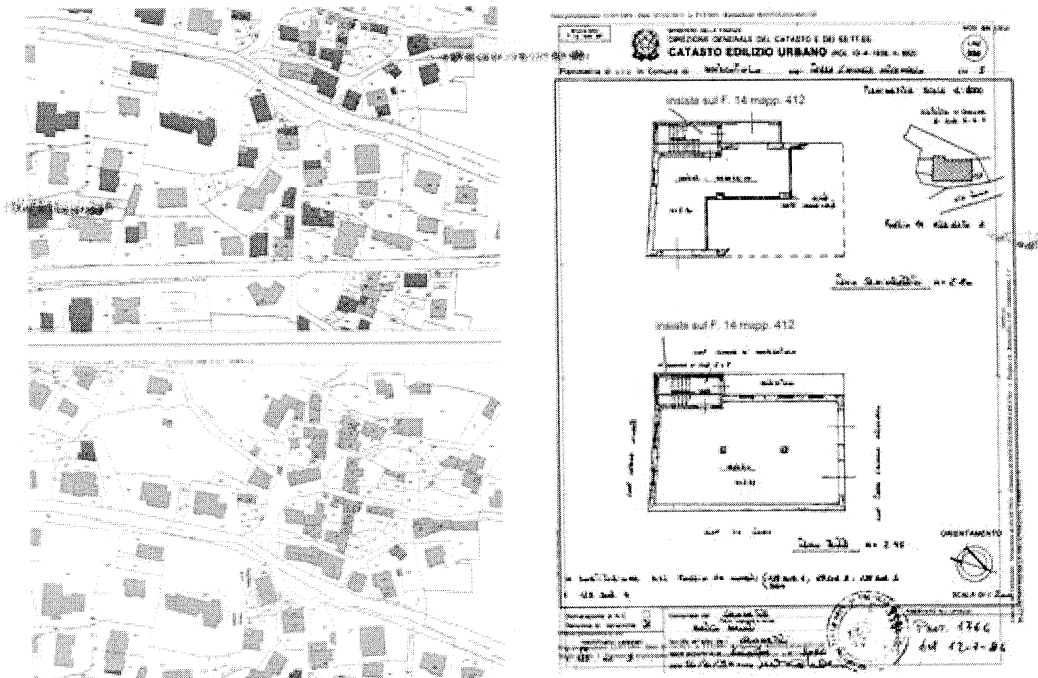
Le difformità sono regolarizzabili mediante: con inserimento in mappa di porzione di fabbricato da unirsi al F. 14 mapp. 129 e da scorporare al F. 14 mapp. 412 con tipo mappale

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

Costi di regolarizzazione:

- tipo mappale per 3 P.F. : € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.



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:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è possibile redigere l'ape in quanto i debitori, su consiglio del loro legale, si sono rifiutati di consegnare il libretto dei condizionatori e relativi certificati di manutenzione; essendo impianti funzionanti ed attaccati alla alimentazione elettrica per redigere l'ape bisogna effettuare un sopralluogo con un termo-tecnico certificatore che redige il libretto dell'impianto nuovo (attribuzione codice catasto dato indispensabile per la redazione dell'APE) e poi si può redigere l'ape. (normativa di riferimento: LEGGE 10 1991)

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo libretto : €.300,00
- redazione ape : €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Questa situazione è riferita solamente a sub. 5 negozio piano terra e S1 alimentari

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è possibile redigere l'ape in quanto i debitori, su consiglio del loro legale, si sono rifiutati di consegnare il libretto delle caldaie e relativi certificati di manutenzione; essendo impianti funzionanti ed attaccati alla alimentazione pubblica di metano per redigere l'ape bisogna effettuare un sopralluogo con un termotecnico certificatore che emetterà il libretto di manutenzione nuovo (con codice catasto dato indispensabile per redazione APE) poi si può redigere l'ape. Si precisa che le caldaie sono 2: 1 serve l'abitazione al piano primo, la seconda serve la mansarda sottotetto che impropriamente viene utilizzata come abitazione anche se urbanisticamente è soffitta. (normativa di riferimento: L. 10 -1991)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante redazione di n. 2 libretti nuovi delle caldaie, n. 2 ape

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

Costi di regolarizzazione:

- libretti delle due caldaie : €.600,00
- redazione di n. 2 ape : €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg

Questa situazione è riferita solamente a sub. 7 abitazione

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è possibile redigere l'ape in quanto i debitori, su consiglio del loro legale, si sono rifiutati di consegnare il libretto dei condizionatori e relativi certificati di manutenzione, essendo funzionanti ed attaccati alla alimentazione elettrica per redigere l'ape bisogna effettuare un sopralluogo con un termo-tecnico certificatore che emetterà nuovo il libretto con codice catasto , successivamente si può redigere l'ape. (normativa di riferimento: L. 10 1991)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di libretto di manutenzione pompe di calore, redazione di ape

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



Costi di regolarizzazione:

- redazione di ape : €.350,00
- nuovo libretto di manutenzione pompe di calore : €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a riferito al sub. 6 negozio salumeria

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: norma CEI 11-27 IMPIANTI ELETTRICI

L'immobile risulta :

Si precisa che l'impianto elettrico è unico per l'intero fabbricato con 1 unica utenza. Necessitando di tanti KW a trifase per le attività commerciali la centralina che si trova nel garage unito al negozio alimentari identificato al F. 14 mapp. 129 sub. 5 è unica per l'intero fabbricato compreso le abitazioni, pertanto difficoltoso un possibile frazionamento della proprietà.

BENI IN MONTECOPIOLO PIAZZA SAN MICHELE ARCANGELO N. 1-3, VIA ROMA
N. 2 , FRAZIONE VILLAGRANDE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONTECOPIOLO Piazza San Michele Arcangelo n. 1-3, Via Roma n. 2 , frazione Villagrande , della superficie commerciale di **188,85** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Immobile ristrutturato e ampliato negli anni 1977-1978, l'edificio vecchio risulta essere ante 1967. Negli anni si sono susseguiti interventi di migloria, cambio d'uso e altre attività atte a favorire l'attività commerciale di vendita al dettaglio di beni alimentari. Nasce come fabbricato unifamigliare per l'attività di famiglia, infatti gli impianti non sono distinti per le attività e l'abitazione ma sono unici per l'intero fabbricato, precisamente:

- impianto termico ci sono 2 caldaie per l'abitazione del piano terra e la soffitta del piano secondo , anche se impropriamente viene utilizzata come abitazione, di fatto non c'è cambio d'uso da accessorio in abitazione, non si segnala un abuso ma un errato utilizzo degli spazi destinati a soffitta.
- impianto termico nei negozi è con pompe di calore, anche esse non distinti per le due attività;
- impianto idrico con allaccio unico per l'intero fabbricato;
- impianto elettrico con unico allaccio per l'intero fabbricato;
- impianto fognario unico per l'intero fabbricato;

Per questi motivi non si è frazionato l'immobile in più lotti in quanto separare e rendere autonomi gli impianti per ogni piano sarebbe un investimento notevolmente oneroso per un immobile che non ha un valore commerciale rilevante.

Scala condominiale con accesso dall'esterno e dal negozio al piano terra. Terreno di pertinenza del fabbricato condominiale adibito ad camminamenti e giardino.

Nell'insieme l'immobile verte in buone condizioni esternamente, il piano seminterrato e terra adibiti ad attività commerciale risultano funzionali e ben tenuti ed a norma.

L'abitazione al Piano Primo risulta essere un po in sofferenza per le rifiniture interne, ci sono stati tentativi di sistemazione di bagni e lavanderia che poi non hanno avuto compimento per tanto risulta essere un cantiere aperto. I materiali di rifinitura sono mediocri anche se dignitosi, comunqe datati.



La soffitta adibita ad abitazione, se pur tenuta bene, è dotata di materiali di rifiniture economici e datati, si denotano delle chiazze di umidità causa infiltrazioni di acqua dalla copertura.

La copertura avrebbe necessità di essere rifatta e coibentata, gronde e discendenti nuovi.

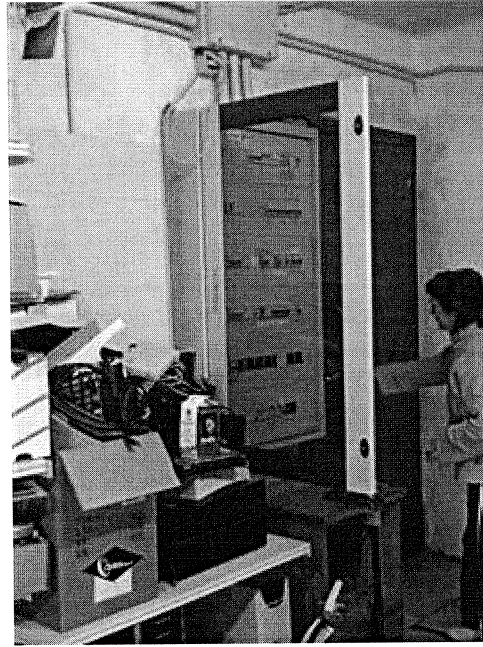
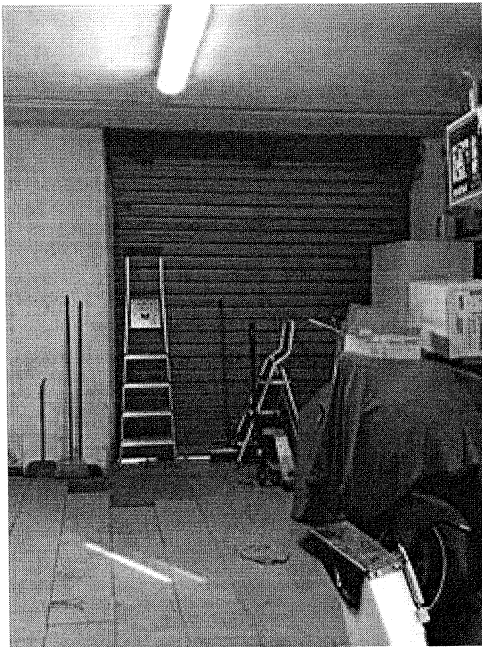
Nell'insieme il fabbricato verte in buone condizioni non vi sono da segnalare interventi urgenti che causano danni e deperimento all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 2.95. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 129 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 154 mq, indirizzo catastale: PIAZZA SANA MICHELE ARCANGELO N. 1, piano: P.T. + P.S1, intestato a ██████████, derivante da F. 14 N. 129 SUB. 1-2-3
Coerenze: Strada su più lati, piazza, stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

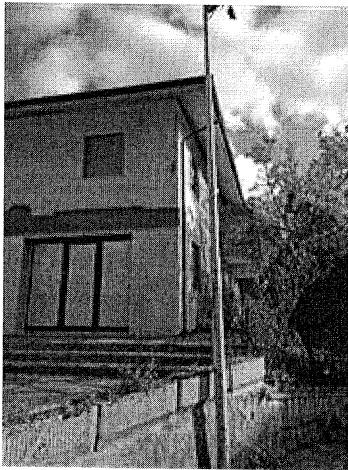
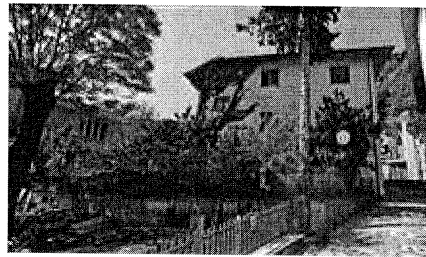
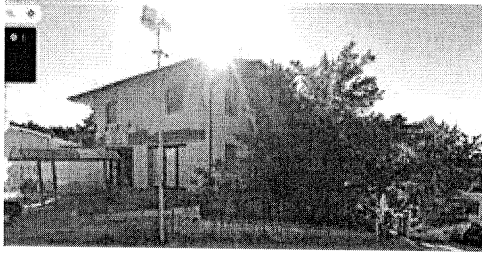
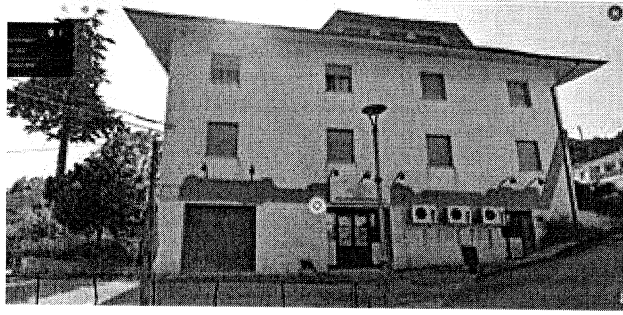




DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale risulta uno spazio unico senza divisori, tipico di una attività commerciale al dettaglio per vendita alimentare;

Ci sono n. 2 porte d'ingresso che danno luce realizzate in metallo verniciato, impianto termico e raffrescamento a pompe di calore, rifiniture tipiche per l'attività svolta.

Non ci sono servizi igienici, al magazzino del Piano Seminterrato si accede dall'esterno o dalla scala condominiale; in esso si trova la centralina elettrica per l'intero fabbricato, viene utilizzato sia come garage che come stoccaggio merce.



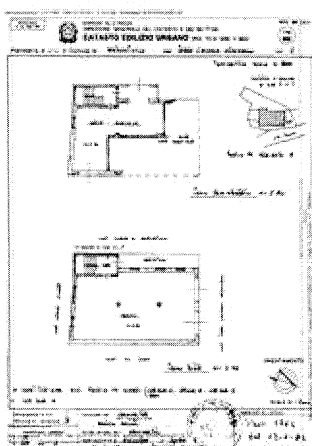


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO PIANO TERRA superficie commerciale comprensive delle murature	163,10	x	90 %	=	146,79
LOGGIATO PIANO SEMINTERRATO sup. commerciale	9,70	x	30 %	=	2,91
GARAGE-MAGAZZINO PIANO SEMINTERRATO superficie commerciale	78,30	x	50 %	=	39,15
Totale:	251,10				188,85



Visura attuale sintetica per soggetto
 Situazione degli atti informativi al 04-10-2023

Stato della richiesta: Terminata / In attesa di informazioni / In attesa di documenti / In attesa di pagamento / In attesa di firma / In attesa di altro

Stato della richiesta: Terminata / In attesa di informazioni / In attesa di documenti / In attesa di pagamento / In attesa di firma / In attesa di altro

SOGGETTO		SOGGETTO		SOGGETTO		SOGGETTO		SOGGETTO		SOGGETTO	
Id	Descrizione	Angolo	Superficie	Indice	Indice	Indice	Indice	Indice	Indice	Indice	Indice
1
2
3

Legenda:
 Stato della richiesta: Terminata / In attesa di informazioni / In attesa di documenti / In attesa di pagamento / In attesa di firma / In attesa di altro

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi (20/05/2024)

Domanda: minima

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 620,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie commerciale ragguagliata per esposizione, uso, piano e destinazione:

mq. 188.85 x €/mq. 620,00 = TOTALE EURO 117.087,00

ARROTONDAMENTO EURO 117.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **117.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.000,00**

BENI IN MONTECOPIOLO PIAZZA SAN MICHELE ARCANGELO N. 1-3, VIA ROMA
N. 2 , FRAZIONE VILLAGRANDE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a MONTECOPIOLO Piazza San Michele Arcangelo n. 1-3, Via Roma n. 2 , frazione Villagrande , della superficie commerciale di **71,06** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Immobile ristrutturato e ampliato negli anni 1977-1978, l'edificio vecchio risulta essere ante 1967. Negli anni si sono susseguiti interventi di migloria, cambio d'uso e altre attività atte a favorire l'attività commerciale di vendita al dettaglio di beni alimentari. Nasce come fabbricato unifamigliare per l'attività di famiglia, infatti gli impianti non sono distinti per le attività e l'abitazione ma sono unici per l'intero fabbricato, precisamente:

- impianto termico ci sono 2 caldaie per l'abitazione del piano terra e la soffitta del piano secondo , anche se impropriamente viene utilizzata come abitazione, di fatto non c'è cambio d'uso da accessorio in abitazione, non si segnala un abuso ma un errato utilizzo degli spazi destinati a soffitta.
- impianto termico nei negozi sono con pompe di calore, anche esse non distinti per le due attività;
- impianto idrico con allaccio unico per l'intero fabbricato;
- impianto elettrico con unico allaccio per l'intero fabbricato;



- impianto fognario unico per l'intero fabbricato;

Per questi motivi non si è frazionato l'immobile in più lotti in quanto separare e rendere autonomi gli impianti per ogni piano sarebbe un investimento notevolmente oneroso per un immobile che non ha un valore commerciale rilevante.

Scala condominiale con accesso dall'esterno e dal negozio al piano terra. Terreno di pertinenza del fabbricato condominiale adibito ad camminamenti e giardino.

Nell'insieme l'immobile verte in buone condizioni esternamente, il piano seminterrato e terra adibiti ad attività commerciale risultano funzionali e ben tenuti ed a norma.

L'abitazione al Piano Primo risulta essere un po' in sofferenza per le rifiniture interne, ci sono stati tentativi di sistemazione di bagni e lavanderia che poi non hanno avuto compimento per tanto risulta essere un cantiere aperto. I materiali di rifinitura sono mediocri anche se dignitosi, comunque datati.

La soffitta adibita ad abitazione, se pur tenuta bene, è dotata di materiali di rifiniture economici e datati, si denotano delle chiazze di umidità causa infoltrazioni di acqua dalla copertura.

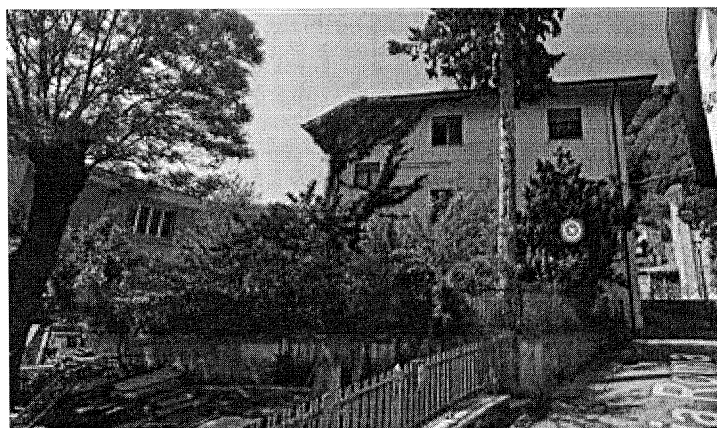
La copertura avrebbe necessità di essere rifatta e coibentata, gronde e discendenti nuovi.

Nell'insieme il fabbricato verte in buone condizioni non vi sono da segnalare interventi urgenti che causano danni e deperimento all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 129 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 1, consistenza 57 mq, indirizzo catastale: VI AROMA N. 2, piano: SEMINTERRATO, intestato a ██████████ derivante da F. 14 MAPP. 129 SUB. 1-2-3
Coerenze: strada pubblica, stessa ditta su più lati

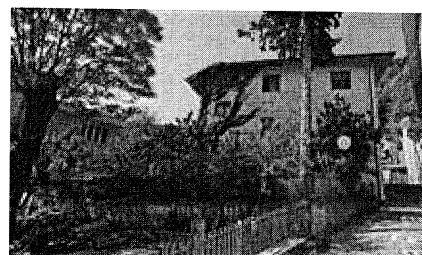
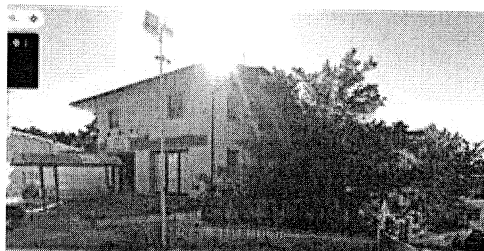
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1994.

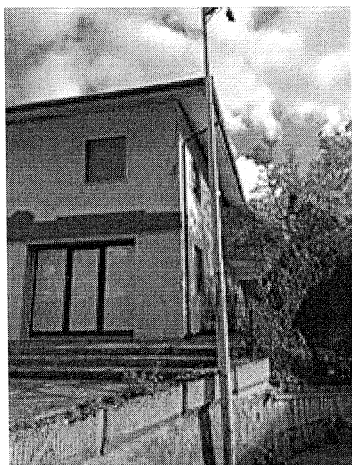




DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



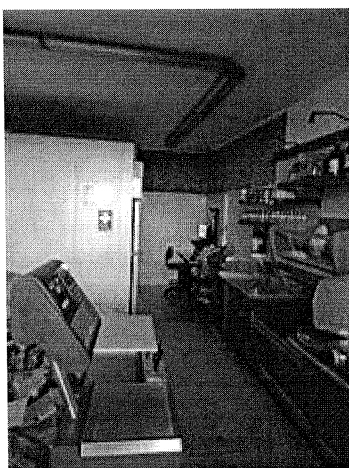


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale al piano Seminterrato a destinazione negozio per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari freschi (salumeria, formaggi e carni), sono presenti due aperture che danno aria e luce con infissi in metallo verniciato.

composto da locale principale per lavendita, bagno di servizio e cella frigorifera.

Risulta in buone condizioni di manutenzione.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
SALUMERIA SEMINTERRATO	PIANO	83,60	x	85 %	=	71,06
Totale:		83,60				71,06



DI CUI AL PUNTO C

appartamento a MONTECOPIOLO Piazza San Michele Arcangelo n. 1-3, Via Roma n. 2 , frazione Villagrande , della superficie commerciale di **210,85** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Immobile ristrutturato e ampliato negli anni 1977-1978, l'edificio vecchio risulta essere ante 1967. Negli anni si sono susseguiti interventi di migloria, cambio d'uso e altre attività atte a favorire l'attività commerciale di vendita al dettaglio di beni alimentari. Nasce come fabbricato unifamigliare per l'attività di famiglia, infatti gli impianti non sono distinti per le attività e l'abitazione ma sono unici per l'intero fabbricato, precisamente:

- impianto termico ci sono 2 caldaie per l'abitazione del piano terra e la soffitta del piano secondo , anche se impropriamente viene utilizzata come abitazione, di fatto non c'è cambio d'uso da accessorio in abitazione, non si segnala un abuso ma un errato utilizzo degli spazi destinati a soffitta.
- impianto termico nei negozi sono con pompe di calore, anche esse non distinti per le due attività;
- impianto idrico con allaccio unico per l'intero fabbricato;
- impianto elettrico con unico allaccio per l'intero fabbricato;
- impianto fognario unico per l'intero fabbricato;

Per questi motivi non si è frazionato l'immobile in più lotti in quanto separare e rendere autonomi gli impianti per ogni piano sarebbe un investimento notevolmente oneroso per un immobile che non ha un valore commerciale rilevante.

Scala condominiale con accesso dall'esterno e dal negozio al piano terra. Terreno di pertinenza del fabbricato condominiale adibito ad camminamenti e giardino.

Nell'insieme l'immobile verte in buone condizioni esternamente, il piano seminterrato e terra adibiti ad attività commerciale risultano funzionali e ben tenuti ed a norma.

L'abitazione al Piano Primo risulta essere un po in sofferenza per le rifiniture interne, ci sono stati tentativi di sistemazione di bagni e lavanderia che poi non hanno avuto compimento per tanto risulta essere un cantiere aperto. I materiali di rifinitura sono mediocri anche se dignitosi, comunque datati.

La soffitta adibita ad abitazione, se pur tenuta bene, è dotato di materiali di rifiniture economici e datati, si denotano delle chiazze di umidità causa infoltrazioni di acqua dalla copertura.

La copertura avrebbe necessità di essere rifatta e coibentata, gronde e discendenti nuovi.

Nell'insieme il fabbricato verte in buone condizioni non vi sono da segnalare interventi urgenti che causano danni e deperimento all'immobile.

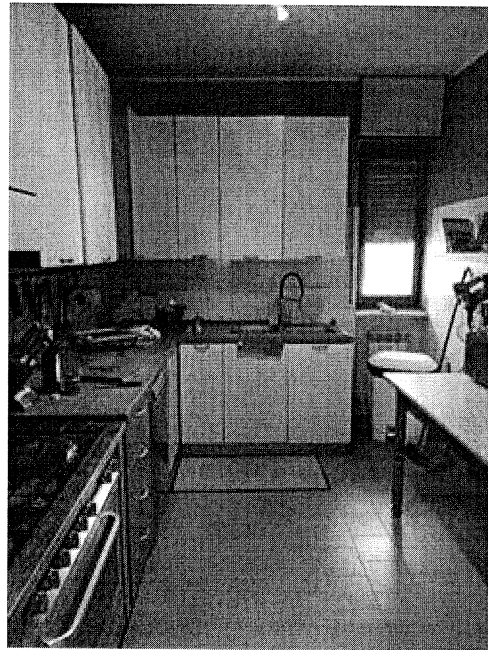
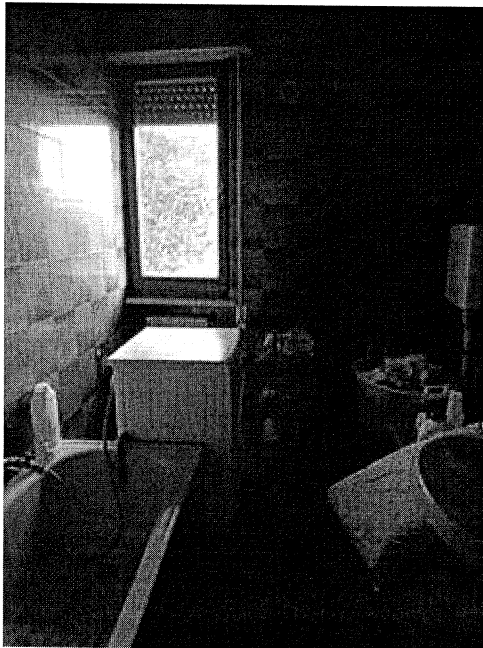
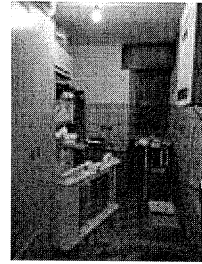
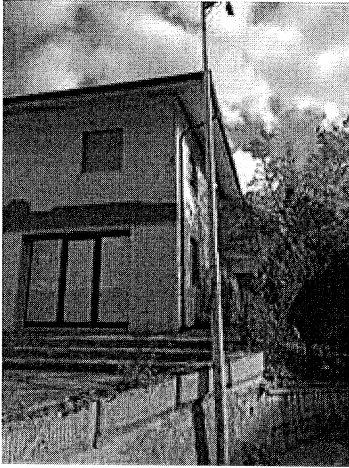
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SECONDO SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 129 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, indirizzo catastale: PIAZZA SAN MICHELE ARCANGELO N.3, piano: 1°-2°, intestato a [REDACTED] derivante da F. 14 N. 129 SUB. 1-2-3

Coerenze: terreno di proprietà , piazza e via

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

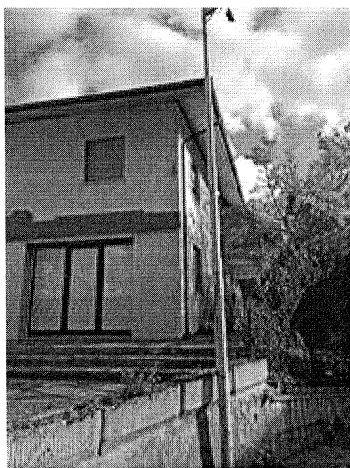
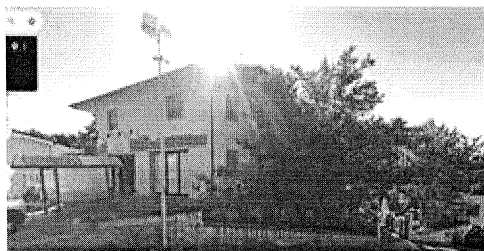




DESCRIZIONE DELLA ZONA



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



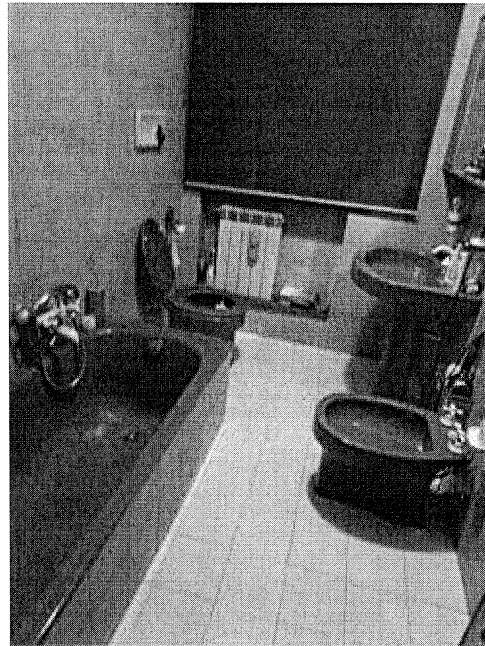
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

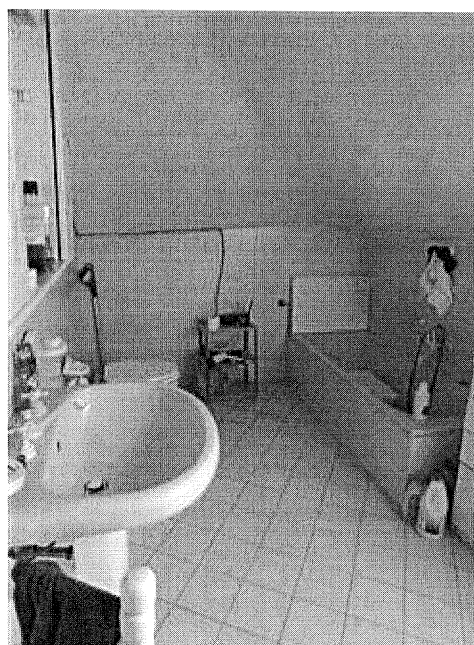
Abitazione Piano Primo, con ingresso al quale si accede alla sinistra nell'abitazione con buona distribuzione interna materiali mediocri, necessario una manutenzione ordinaria per ammodernamento; alla sinistra dell'ingresso trovasi una camera ripostiglio e bagno completamente autonomo rispetto all'abitazione precedentemente descritta quasi ad essere un mini alloggio, questo si trova in uno stato di manutenzione iniziata pertanto attualmente non abitabile.

Al piano secondo sottotetto, adibito officiosamente a seconda abitazione, di fatto urbanisticamente è accessorio di pertinenza dell'abitazione sottostante, si accede da scala interna posto nell'ingresso al



piano superiore.





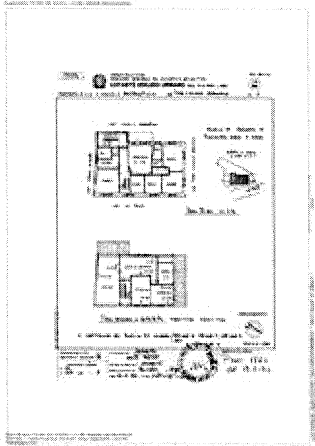
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE PIANO PRIMO superficie lorda commerciale	168,30	x	85 %	=	143,06
TERRAZZO	8,00	x	25 %	=	2,00
PIANO SECONDO SOTTOTETTO CON RIFINITURE AD ABITAZIONE	100,50	x	50 %	=	50,25
PIANO SECONDO SOTTOTETTO adibito a soffitta	44,40	x	35 %	=	15,54
Totale:	321,20				210,85





Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2023

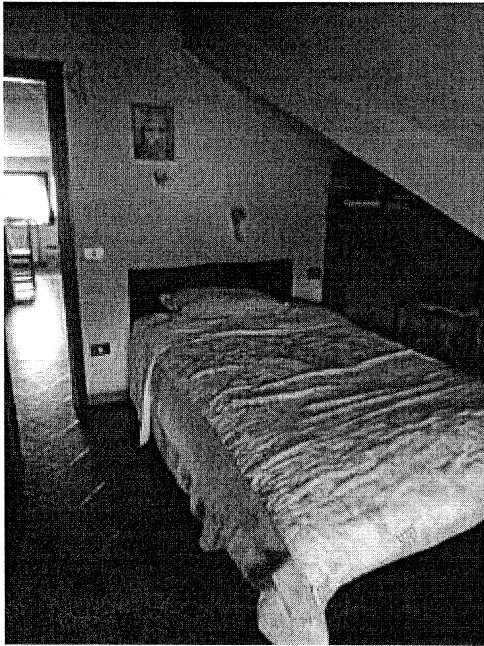
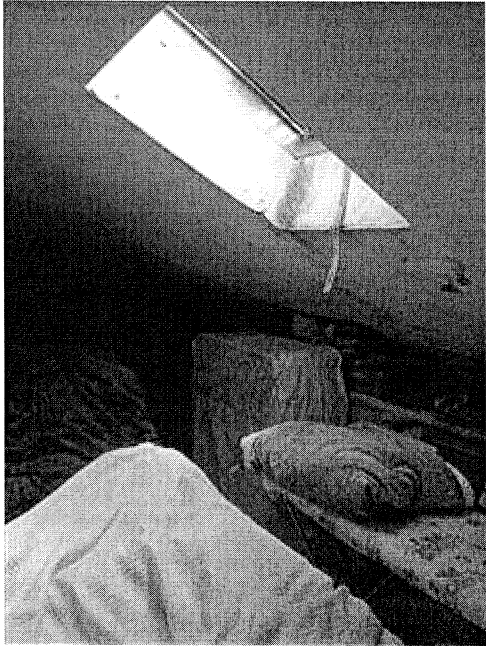
Doc. att. 03/10/2023 pag. 1 Segue
 Data di: 03/10/2023

Spese e tributi ed altri oneri di 50.907,00 (IMPOSTA DI BOLLO) imposta: 825,00
SEMPRE DA E.F. 01/01/2023 (C.F. 01/01/2023) e SEQUITO IMPROV. 01/01/2023

1. Situazioni attive del Comune di ANTONELLA ENNESSO di cui al R.D. 17/01/1978, 1° articolo del 1° comma

N. di atto	Data	Foglio	Partenza	M. (mq)	M. (mq)	C. (mq)	S. (mq)	S. (mq)	S. (mq)	S. (mq)	S. (mq)	SITUAZIONE		
												Stato	Dest. (Stato)	
1	01/01/2023	100	100	1	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2	01/01/2023	100	100	1	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
3	01/01/2023	100	100	1	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Nota: - **1. Situazioni attive del Comune di ANTONELLA ENNESSO di cui al R.D. 17/01/1978, 1° articolo del 1° comma**
 - **2. Situazioni attive del Comune di ANTONELLA ENNESSO di cui al R.D. 17/01/1978, 1° articolo del 1° comma**
 - **3. Situazioni attive del Comune di ANTONELLA ENNESSO di cui al R.D. 17/01/1978, 1° articolo del 1° comma**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI PESARO (20/05/2024)

Domanda: MINIMA

Offerta: MEDIA

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 ANNI

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 690,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

superficie commerciale ragguagliata per esposizione, uso, piano e destinazione:

mq. 210,85 x €/mq. 580,00,00 = TOTALE EURO 122.293,00

ARROTONDAMENTO EURO 122.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **122.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 122.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 122.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale.

L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona.

Sono state valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione e se sono avvenuti ammodernamenti, l'accessibilità ed altro, danni e lesioni da eventi sismici o assestamenti del terreno.

Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare per le abitazioni, dovuta anche al luogo dove l'edificio è stato edificato.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene ad uso abitazione il valore di stima al mq. pari ad €/mq 580 (euri cinquecentootanta/00 al metroquadro) della

superficie commerciale e ai negozio alimentari e salumeria un valore di stima al mq. pari ad €/mq. 620 (euri seicentoventi/00 al metroquadro).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di Montecopiolo , agenzie: IN LOCO , osservatori del mercato immobiliare PESARO e RIMINI , ed inoltre: CONOSCENZA PERSONALE

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	negozio	188,85	0,00	117.000,00	117.000,00
B	negozio	71,06	0,00	44.000,00	44.000,00
C	appartamento	210,84	0,00	122.000,00	122.000,00
				283.000,00 €	283.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



Non risulta esserci una comoda divisibilità della quota, il fabbricato stesso non può essere inteso divisibile in lotti in quanto l'impianto elettrico è unico, così come l'impianto idrico.

Tanti particolari lo rendono fabbricato unifamigliare con l'attività familiare annessa.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 278.900,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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: €. 0,00

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: €. 278.900,00

data 23/05/2024

il tecnico incaricato
Antonella Rossi

