



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

101/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa VERA COLELLA / Dott. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

I.V.G. Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Marchetti

CF:MRLCU67T05L498R

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

telefono: 0722319351

fax: 0722319351

email: studiomarchettiluca@gmail.com

PEC: luca.marchetti1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEFELCINO Via Strada Villa Fiorenza, della superficie commerciale di **76,48** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento di civile abitazione in Via Strada Villa Fiorenza n° 1, ubicato al Piano Terra, accessibile dallo scoperto comune circostante l'edificio; L'ingresso e scala al P. Terra risultano in comune con l'appartamento soprastante al P. Primo, (unità al Foglio 10 di Montefelcino, particella 247, subalterno 3 anche essa oggetto della presente esecuzione immobiliare);

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,99. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 247 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1°, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: Strada Villa Fiorenza n° 1, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Strada Villa Fiorenza, proprietà della ditta eseguita da più lati, proprietà Lisi-Ricci, parti comuni, salvo altri;

Nella proprietà risultano altresì compresi lo scoperto comune circostante l'edificio, bene comune non censibile distinto al Foglio 10 di Montefelcino, particella 247, subalterno 7 e l'ingresso e vano scala, comuni, al Piano Terra, bene comune non censibile distinto al Foglio 10 di Montefelcino, particella 247, subalterno 6; Infatti detto appartamento al P. Terra ha ingresso e scala in comune con il soprastante appartamento al P.1°, sempre oggetto della esecuzione immobiliare ed indicato nella presente perizia come "Corpo B"

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piani, 3 + sottotetto piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955.

B appartamento al P.1° a MONTEFELCINO Via Strada Villa Fiorenza, della superficie commerciale di **95,68** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento di civile abitazione in Via Strada Villa Fiorenza n° 3, ubicato al Piano Primo, accessibile dallo scoperto comune circostante l'edificio, attraverso l'ingresso e la scala, comuni, al P. Terra, (in comune con l'appartamento sottostante al P. Terra, unità al Foglio 10 di Montefelcino, particella 247, subalterno 2 anche essa oggetto della presente esecuzione immobiliare);

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 247 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1°, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: Strada Villa Fiorenza n° 3, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Strada Villa Fiorenza, proprietà della ditta eseguita da più lati, parti comuni,

salvo altri;

Nella proprietà risultano altresì compresi lo scoperto comune circostante l'edificio, bene comune non censibile distinto al Foglio 10 di Montefelcino, particella 247, subalterno 7 e l'ingresso e vano scala, comuni, al Piano Terra, bene comune non censibile distinto al Foglio 10 di Montefelcino, particella 247, subalterno 6; Infatti detto appartamento al P. Primo ha ingresso e scala in comune al P. Terra, con il sottostante appartamento, sempre oggetto della esecuzione immobiliare ed indicato nella presente perizia come "Corpo A"; Detto appartamento al P.1° è inoltre è dotato di ulteriore accesso tramite una scala esterna, in maniera indipendente, direttamente dallo scoperto esterno, (2° accesso che risulta da regolarizzare, come indicato al punto relativo alla conformità edilizia); Poi si mette in evidenza che dall'appartamento al P.1°, la scala ed il relativo vano proseguono al soprastante Piano Sottotetto, che non risulta riportato ne nelle planimetrie catastali e ne negli elaborati di progetto; Purtroppo dall'esame delle sezioni di progetto, si desume una presenza di detto livello sottotetto che è da considerare quale soffitta a servizio del presente appartamento al P.1°

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piani, 3 + sottotetto piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.696,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.000,00
Data della valutazione:	11/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati; In particolare l'appartamento al P. Terra, (unità al Foglio 10 di Montefelcino, particella 247, sub. 2), risulta occupato dai debitori eseguiti; Mentre l'appartamento al P. Primo, (unità al Foglio 10 di Montefelcino, particella 247, sub. 3), risulta occupato da un figlio dei debitori eseguiti (vedere certificati di residenza ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; Dagli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano vigenti contratti di locazione; L'appartamento al P.1° risulta dai debitori eseguiti, affidato al figlio, in base a contratto di comodato non scritto e ne registrato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente elenco delle formalità è aggiornato al 10/04/2024;

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 27/03/2009 a firma di Notaio Cimmino Nelson Alberto di Pesaro ai nn. 7882/6230 di repertorio, iscritta il 02/04/2009 a Urbino ai nn. 525 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo rogito Notaio Cimmino Nelson Alberto di Pesaro in data 27/03/2009 rep. n° 7882/6230.

Importo ipoteca: euro 260.000,00.

Importo capitale: euro 130.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a ai beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 05/12/2023 a Urbino ai nn. 5432 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Urbino in data 20/11/2023 numero 633 di repertorio.

La formalità è riferita solamente a ai beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Dagli accertamenti in sopralluogo, risultano alcune difformità riguardo il progetto autorizzato del 1955, riguardo l'accatastamento effettuato nel 2004, riguardo la presenza di una scala esterna per l'accesso indipendente all'appartamento del P.1°, riguardo alcune lievi difformità nelle altezze dichiarate nelle planimetrie catastali, ecc. ecc. per cui necessità predisporre prima una pratica edilizia per accertamento di conformità e quindi poi dopo predisporre la necessaria pratica di variazione ed aggiornamento catastale, secondo le risultanze della situazione post-sanatoria; Nel richiedere la sanatoria con pratica per accertamento di conformità, l'acquirente potrebbe decidere di rendere completamente indipendenti i due appartamenti al P. Terra (unità sub. 2) ed al P.1° (unità sub. 3), eliminando l'attuale accesso e vano scala in comune al P. Terra, (visto che l'appartamento al P.1° ha

anche altro accesso indipendente), al fine di migliorare la fruibilità, funzionalità ed indipendenza dell'appartamento al P. Terra;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per ogni dettaglio riguardo la provenienza della proprietà degli immobili, vedere stralcio certificazione notarile relativo alle provenienze delle proprietà, unito in allegato;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4 in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/05/1995 a firma di Notaio Francesco Zaccarelli di Pesaro ai nn. 80773/6114 di repertorio, trascritto il 28/06/1995 a Urbino ai nn. 2508 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a alla consistenza originaria dei beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/08/1964 a firma di Notaio Enrico Zaccarelli di Pesaro ai nn. 60334/5716 di repertorio, trascritto il 22/08/1964 a Pesaro ai nn. 1962 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a alla consistenza originaria dei beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si è creduto opportuno citare nell'elenco delle pratiche edilizie anche la n° 46/2005 e la 80/2008, anche se riguardano altra unità immobiliare ed intestatari tutti estranei ed esclusi dalla presente procedura esecutiva, in quanto si è riscontrato che all'interno dei disegni di progetto dello stato autorizzato ("prima dei lavori"), risulta riportato l'intero edificio e quindi descritte anche le stesse porzioni oggetto di esecuzione immobiliare

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla-osta e/o licenza, pratica edilizia **N. 25/1955**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato colonico .

Il titolo è riferito solamente a all'intero edificio di cui fanno attualmente parte le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In sede di accesso agli atti, non è stato possibile reperire copia del nulla-osta rilasciato, ma solo copia del disegno di progetto autorizzato (vedi stralcio in allegato)

Permesso di costruire, pratica edilizia **N. 46/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Il titolo è riferito solamente a ad altra unità immobiliare del fabbricato, esclusa dalla procedura esecutiva in oggetto;

Però negli elaborati grafici di progetto, pur non essendo oggetto di alcun intervento edilizio, risultano descritte e riportate, nello stato autorizzato "prima dei lavori", anche le porzioni relative alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare; Lo stato riportato nei suddetti elaborati grafici, non corrisponde alla situazione da progetto originario autorizzato del 1955 e ne corrisponde

esattamente alla situazione e consistenza riscontrata in loco, come meglio descritto al capitolo "conformità edilizia"; Per chiarezza, si mette in ulteriore evidenza che sia gli intestatari dei permessi edilizi, che sia le porzioni di immobile interessate dagli interventi previsti in tale pratica edilizia, sono estranei e quindi totalmente esclusi dalla presente procedura esecutiva;

Variante al permesso di costruire presentata con D.I.A., pratica edilizia N. **80/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Il titolo è riferito solamente a ad altra unità immobiliare del fabbricato, esclusa dalla procedura esecutiva in oggetto;

Però negli elaborati grafici di progetto, pur non essendo oggetto di alcun intervento edilizio, risultano descritte e riportate, nello stato autorizzato "prima dei lavori", anche le porzioni relative alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare; Lo stato riportato nei suddetti elaborati grafici, non corrisponde alla situazione da progetto originario autorizzato del 1955 e ne corrisponde esattamente alla situazione e consistenza riscontrata in loco, come meglio descritto al capitolo "conformità edilizia"; Per chiarezza, si mette in ulteriore evidenza che sia gli intestatari dei permessi edilizi, che sia le porzioni di immobile interessate dagli interventi previsti in tale pratica edilizia, sono estranei e quindi totalmente esclusi dalla presente procedura esecutiva; Ancora per completezza, si evidenzia che relativamente a tale pratica edilizia e precedente, gli intestatari dei permessi di costruire rilasciati, hanno richiesto abitabilità che risulta autorizzata ma ancora non ritirata dagli intestatari stessi; Quindi sempre in riferimento a tale pratica edilizia, gli intestatari ha richiesto proroga alla scadenza del permesso di costruire come da pratica edilizia n° 7/2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E4 agricola sottoposta a tutela integrale. Norme tecniche di attuazione ed indici: (vedi stralcio NTA ed estratto del P.R.G. in allegato)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa; La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, identifica esattamente i beni immobili in esame; In considerazione delle problematiche legate all'ingresso e vano scala, comuni, al P. Terra, tra le due unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva e ritenendo pertanto oltremodo difficoltosa una eventuale separata vendita dell'appartamento al Piano Terra, si procede alla valutazione con formazione di un unico lotto, comprendente le due unità immobiliari; Quindi il futuro acquirente, come già ribadito, potrà poi eliminare tale vincolo tra le due unità immobiliari, in considerazione che esiste la possibilità di renderle indipendenti nei rispettivi accessi;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dagli accertamenti in sopralluogo, risultano alcune difformità: per l'intero edificio risulta un vecchio progetto autorizzato nel 1955, però poi l'edificio pur mantenendo la tipologia, risulta essere stato realizzato con dimensioni planimetriche ed altezze leggermente maggiorate; Dagli stessi accertamenti effettuati, poi fino al 2005 non esiste alcuna pratica edilizia successiva al 1955, ne varianti, condoni edilizi e/o altro; Nel 2004 l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva, insieme ad altre porzioni ed accessori circostanti risulta dichiarato ed inserito per la prima volta in catasto, suddiviso in 3 unità immobiliari, di cui 2 corrispondenti alle unità immobiliari come descritte nel pignoramento ed oggetto di

procedura esecutiva, secondo la consistenza riportata nelle planimetrie catastali (vedi documentazione catastale in allegato); Quindi nel 2005, i nuovi proprietari della 3° unità immobiliare al Piano Seminterrato dell'edificio, (porzione non interessata ed estranea alla procedura esecutiva che invece interessa le altre 2 unità immobiliari soprastanti al P. Terra ed al P.1°), hanno presentato la pratica edilizia n° 46/2005, però negli elaborati grafici di progetto, pur non essendo oggetto di alcun intervento edilizio, risultano descritte e riportate, nello stato autorizzato "prima dei lavori", anche le porzioni relative alle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare; Lo stato riportato nei suddetti elaborati grafici, ricalca sostanzialmente la situazione planimetrica degli attuali appartamenti al P. Terra, (unità sub. 2) ed al P.1° (unità sub. 3), con lievi modifiche e difformità che di seguito si elencano; Per l'accesso indipendente all'appartamento al P.1° (unità sub. 3), risulta una scala di accesso esterna in struttura metallica, che non era prevista nel progetto autorizzato del 1955 e che non risulta neanche dichiarata e riportata nell'accatastamento e relativi planimetrie ed elaborati del del 2004; Si mette in evidenza che detta scala rispetto la realtà, non corrisponde perfettamente e presenta lievi difformità estetiche rispetto lo stato dichiarato come "autorizzato" all'interno del progetto e pratica edilizia del 2005 presentata dai proprietari dell'altra unità confinante; Si mette in evidenza, sempre in riferimento alle unità immobiliari oggetto d'esecuzione, che nei disegni della stessa pratica edilizia del 2005, nelle sezioni, le altezze interne indicate per le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, risultano lievemente diverse rispetto alla realtà ed anche nei prospetti risultano presenti alcune lievi difformità estetiche; Si mette in evidenza altresì che nell'appartamento al P.1°, il vano scala e la scala proseguono fino al Piano Sottotetto, dove risulta uno spazio ad uso soffitta che non risulta esplicitamente dichiarato nei progetti, ma è solo desumibile dalle sezioni e dalla presenza di piccole finestrate; Per quanto sopra esposto, per le varie difformità elencate, risulta necessaria la predisposizione di una pratica edilizia per accertamento di conformità e la predisposizione di una successiva pratica per il rilascio dell'abitabilità delle stesse unità immobiliari, al fine di ripristinare la piena regolarità urbanistica degli immobili interessati dalla presente esecuzione immobiliare (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni)

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione pratica edilizia per accertamento di conformità, per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, compreso sanzioni ed altre spese, a corpo: €4.000,00
- Predisposizione pratica edilizia per la richiesta di agibilità e/o abitabilità delle unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, compreso diritti ed altri oneri, a corpo: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a ai beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dagli accertamenti in sopralluogo, risultano alcune difformità riguardo il progetto autorizzato del 1955, riguardo l'accatastamento effettuato nel 2004, riguardo la presenza di una scala esterna per l'accesso indipendente all'appartamento del P.1°, riguardo alcune lievi difformità nelle altezze dichiarate nelle planimetrie catastali, ecc. ecc. per cui necessità predisporre prima una pratica edilizia per accertamento di conformità e quindi poi dopo predisporre la necessaria pratica di variazione ed aggiornamento catastale, secondo le risultanze della situazione post-sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione pratica per la variazione ed aggiornamento catastale con redazione nuovo elaborato planimetrico e rispettive planimetrie delle due unità immobiliari oggetto di esecuzione, compreso ricontrollo rilievo, restituzione, ecc., a corpo: €2.500,00

Nel richiedere la sanatoria con pratica per accertamento di conformità, l'acquirente potrebbe decidere di rendere completamente indipendenti i due appartamenti al P. Terra (unità sub. 2) ed al P.1° (unità sub. 3), eliminando l'attuale accesso e vano scala in comune al P. Terra, (visto che l'appartamento al P.1° ha anche altro accesso indipendente), al fine di migliorare la fruibilità, funzionalità ed indipendenza dell'appartamento al P. Terra;

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità di cui sopra è riferita al fatto che pur sussistendo alcune irregolarità come indicate al capitolo "conformità edilizia", eseguite le pratiche di sanatoria, queste rientrano comunque nelle previsioni generali del PRG vigente

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità degli impianti, idrico, elettrico, fognario e gas per cucine, è riferita solo allo stato ordinario di funzionamento dei suddetti altri impianti, in quanto dagli accertamenti non è stato possibile reperire documentazione relativa alla loro regolarità;

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda, come anche da espresse dichiarazioni dei debitori eseguiti, risulta non funzionante e non a norma in quanto non risultano eseguite le manutenzioni annuali della caldaia; In particolare risulta una unica caldaia a servizio di entrambi i due appartamenti al P.T. ed al P.1°

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

Costi di regolarizzazione:

- Intervento di manutenzione ordinaria alla caldaia, per l'efficienza energetica e successiva registrazione ed iscrizione impianto al Curmit-Regione Marche, a corpo: €600,00

BENI IN MONTEFELCINO VIA STRADA VILLA FIORENZA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEFELCINO Via Strada Villa Fiorenza, della superficie commerciale di **76,48** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento di civile abitazione in Via Strada Villa Fiorenza n° 1, ubicato al Piano Terra, accessibile dallo scoperto comune circostante l'edificio; L'ingresso e scala al P. Terra risultano in comune con l'appartamento soprastante al P. Primo, (unità al Foglio 10 di Montefelcino, particella 247, subalterno 3 anche essa oggetto della presente esecuzione immobiliare);

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,99. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 247 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1°, consistenza 4,5 vani, rendita 199,87 Euro, indirizzo catastale: Strada Villa Fiorenza n° 1, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Strada Villa Fiorenza, proprietà della ditta eseguita da più lati, proprietà Lisi-Ricci, parti comuni, salvo altri;

Nella proprietà risultano altresì compresi lo scoperto comune circostante l'edificio, bene comune non censibile distinto al Foglio 10 di Montefelcino, particella 247, subalterno 7 e l'ingresso e vano scala, comuni, al Piano Terra, bene comune non censibile distinto al Foglio 10 di Montefelcino, particella 247, subalterno 6; Infatti detto appartamento al P. Terra ha ingresso e scala in comune con il soprastante appartamento al P.1°, sempre oggetto della esecuzione immobiliare ed indicato nella presente perizia come "Corpo B"

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piani, 3 + sottotetto piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale , le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone a km 18 circa; Fano a Km 30 circa; Urbino a Km 20 circa; Pesaro a Km 30 circa;). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 30 circa
superstrada distante Km 18 circa

nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Detto appartamento al P. Terra, a livello lievemente rialzato, risulta razionalmente disimpegnato dal pianerottolo e vano scala comuni, (con l'appartamento sopra al P.1°), ed è composto da un locale cucina-pranzo, un bagno, tre camere ed un terrazzo; Le rifiniture interne risultano mediocri; Gli infissi interni ed esterni, come anche gli impianti, risultano vetusti (vedi rilievi fotografici,

documentazione catastale e planimetrie in allegato); L'immobile non si trova in condizioni di manutenzione ordinaria, pertanto necessita un opportuno intervento di straordinaria manutenzione, per quanto riguarda le rifiniture interne, gli impianti e per il rinnovamento degli elementi ormai usurati in copertura, la realizzazione delle impermeabilizzazioni, ecc. ecc., il cui costo e deprezzamento di valore viene già considerato nella valutazione che segue;

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad ante realizzati in legno

mediocre 

infissi interni: ad ante realizzati in legno

mediocre 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente. in copertura risulta assente anche lo strato di impermeabilizzazione che solitamente è costituito dalla carta catramata

mediocre 

pareti esterne: costruite in muratura in laterizi con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggio

mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in marmette di graniglia e piastrelle ceramicate nel servizio igienico

mediocre 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica. Nel finestrone del terrazzo a protezione, risultano in opera delle classiche persiane in legno

mediocre 

Degli Impianti:

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

mediocre 

fognatura: per civile abitazione la rete di smaltimento è realizzata in condotte in cemento e/o materiali plastici con recapito in a dispersione nel terreno conformità: non rilevabile. Detto impianto di fognatura è sostanzialmente in comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato

mediocre 

gas: per civile abitazione per uso cucina e per caldaia impianto di riscaldamento con alimentazione a GPL conformità: non rilevabile

al di sotto della media 

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

al di sotto della media 

termico: per civile abitazione con caldaia a gas ed elementi diffusori radianti, in più è presente un camino tradizionale a legna con alimentazione in GPL i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non conforme. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda non è funzionante e non a norma, in quanto non risultano eseguite le manutenzioni annuali della caldaia; Per il riscaldamento viene utilizzato il camino tradizionale a legna

scarso 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato
copertura: a falde inclinate a padiglione costruita in travi in legno, travicelli, tavelle in laterizio forate e manto in tegole. Necessita intervento di straordinaria manutenzione generale ed anche per la messa in opera di opportuno strato di isolamento e coibentazione
scale interne: a rampanti realizzate in muratura e parti in cemento armato
solai: laterocemento
strutture verticali: costruite in muratura e parti in cemento armato



CLASSE ENERGETICA:



[237,67 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240328-041034-14139 registrata in data 28/03/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
S.E.L. appartamento P.T. mq. 90,00 x coefficiente 0,80 per stato e finiture = mq. 72,00	72,00	x	100 %	=	72,00
S.E.L. terrazzi appartamento P.T. mq. 7,00 x coefficiente 0,80 per stato e finiture = mq. 5,60	5,60	x	30 %	=	1,68
S.E.L. 1/2 ingresso e vano scala comune al P.T. mq 3,50 x coefficiente 0,80 per stato e finiture = mq. 2,80	2,80	x	100 %	=	2,80
Totale:	80,40				76,48

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato non ordinario in cui versa l'immobile oggetto di perizia, eseguiti i relativi conteggi dei costi per l'esecuzione dei lavori per riportare l'immobile alle condizioni di ordinarietà, si sono determinati dei coefficienti di riduzione in percentuale variabile a seconda dello stato e rifiniture; Tali coefficienti di riduzione vengono applicati alle relative consistenze

dell'immobile, che successivamente vengono poi moltiplicate per il relativo coefficiente per destinazione, in particolare:

S.E.L. appartamento al P.T. mq. 90,00 x coeff. 0,80 per stato e finiture = mq. 72,00 x coeff. destinazione 100% = mq. 72,00

S.E.L. terrazzi appartamento al P.T. mq. 7,00 x coeff. 0,80 per stato e finiture = mq. 5,60 x coeff. destinazione 30% = mq. 1,68

S.E.L. 1/2 ingresso e vano scala comune al P.T. mq. 3,50 x coeff. 0,80 per stato e finiture = mq. 2,80 x coeff. destinazione 100% = mq. 2,80

Pertanto a seguito di tali conteggi, per l'immobile al Corpo "A" oggetto della presente perizia, si determina una superficie commerciale di complessivi metri quadrati 76,48; Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, oggetto di perizia, è stato ricavato in base alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili in condizioni di ordinarietà, nelle zone limitrofe al medesimo bene in esame, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad €. 600,00 per metro quadrato di superficie;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,48 x 600,00 = **45.888,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.888,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.888,00**

BENI IN MONTEFELCINO VIA STRADA VILLA FIORENZA

APPARTAMENTO AL P.1°

DI CUI AL PUNTO B

appartamento al P.1° a MONTEFELCINO Via Strada Villa Fiorenza, della superficie commerciale di **95,68** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento di civile abitazione in Via Strada Villa Fiorenza n° 3, ubicato al Piano Primo, accessibile dallo scoperto comune circostante l'edificio, attraverso l'ingresso e la scala, comuni, al P. Terra, (in comune con l'appartamento sottostante al P. Terra, unità al Foglio 10 di Montefelcino, particella 247, subalterno 2 anche essa oggetto della presente esecuzione immobiliare);

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 247 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1°, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: Strada Villa Fiorenza n° 3, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Strada Villa Fiorenza, proprietà della ditta eseguita da più lati, parti comuni, salvo altri;

Nella proprietà risultano altresì compresi lo scoperto comune circostante l'edificio, bene comune non censibile distinto al Foglio 10 di Montefelcino, particella 247, subalterno 7 e l'ingresso e vano scala, comuni, al Piano Terra, bene comune non censibile distinto al Foglio 10 di Montefelcino, particella 247, subalterno 6; Infatti detto appartamento al P. Primo ha ingresso e scala in comune al P. Terra, con il sottostante appartamento, sempre oggetto della esecuzione immobiliare ed indicato nella presente perizia come "Corpo A"; Detto appartamento al P.1° è inoltre è dotato di ulteriore accesso tramite una scala esterna, in maniera indipendente, direttamente dallo scoperto esterno, (2° accesso che risulta da regolarizzare, come indicato al punto relativo alla conformità edilizia); Poi si mette in evidenza che dall'appartamento al P.1°, la scala ed il relativo vano proseguono al soprastante Piano Sottotetto, che non risulta riportato ne nelle planimetrie catastali e ne negli elaborati di progetto; Purtuttavia dall'esame delle sezioni di progetto, si desume una presenza di detto livello sottotetto che è da considerare quale soffitta a servizio del presente appartamento al P.1°

L'intero edificio sviluppa 3 + sottotetto piani, 3 + sottotetto piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale , le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fossombrone a km 18 circa; Fano a Km 30 circa; Urbino a Km 20 circa; Pesaro a Km 30 circa;). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 30 circa
superstrada distante Km 18 circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Detto appartamento al P. Primo, risulta disimpegnato dal pianerottolo e vano scala, esclusivi, (mentre al P. Terra , ingresso, vano scala e pianerottoli sono in comune con l'appartamento stesso del P. Terra), ed è composto da un locale cucina-pranzo, un bagno, tre camere ed un terrazzo; Le rifiniture interne risultano mediocri; Gli infissi interni ed esterni, come anche gli impianti, risultano vetusti (vedi rilievi fotografici, documentazione catastale e planimetrie in allegato); L'immobile non si trova in condizioni di manutenzione ordinarie, pertanto necessità un opportuno intervento di straordinaria manutenzione, per quanto riguarda le rifiniture interne, gli impianti e per il rinnovamento degli elementi ormai usurati in copertura, realizzazione delle impermeabilizzazioni, ecc. ecc., il cui costo e deprezzamento di valore viene già considerato nella valutazione che segue;

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: ad ante realizzati in legno

mediocre

infissi esterni: ad ante realizzati in pvc

nella media

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

mediocre

pareti esterne: costruite in muratura di laterizi con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggio

mediocre

pavimentazione interna: realizzata in marmette di graniglia e/o piastrelle ceramicate

mediocre

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica. Nel finestrone del terrazzo a protezione, risultano in opera delle classiche persiane in legno

mediocre

Degli Impianti:

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

mediocre

mediocre

fognatura: per civile abitazione la rete di smaltimento è realizzata in condotte in cemento e/o materiali plastici con recapito in a dispersione nel terreno conformità: non rilevabile. Detto impianto di fognatura è sostanzialmente in comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato

gas: per civile abitazione per uso cucina e per caldaia riscaldamento con alimentazione a GPL conformità: non rilevabile

al di sotto della media

idrico: per civile abitazione con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in condotte in metallo e/o materiali plastici

mediocre

termico: per civile abitazione con caldaia a gas ed elementi diffusori radianti, in più è presente una stufa tradizionale a legna con alimentazione in GPL i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non conforme. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda non è funzionante e non a norma, in quanto non risultano eseguite le manutenzioni annuali della caldaia; Per il riscaldamento viene utilizzato il camino tradizionale a legna

mediocre

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

nella media

copertura: a falde inclinate a padiglione costruita in travi in legno, travicelli, tavole in laterizio forate, manto in tegole. Necessita intervento di straordinaria manutenzione generale ed anche per la messa in opera di opportuno strato di isolamento e coibentazione

mediocre

scaie interne: a rampanti realizzate in muratura e parti in cemento armato

al di sotto della media

solai: laterocemento

nella media

strutture verticali: costruite in muratura e parti in cemento armato

nella media

CLASSE ENERGETICA:

[237,17 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240328-041034-14187 registrata in data 28/03/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
S.E.L. appartamento P.1° mq. 105,00 x coefficiente 0,80 per stato e finiture = mq. 84,00	84,00	x	100 %	=	84,00
S.E.L. terrazzi appartamento P.1° mq. 7,00 x coefficiente 0,80 per stato e finiture = mq. 5,60	5,60	x	30 %	=	1,68
S.E.L. 1/2 ingresso e vano scala comune al P.T. mq. 3,50 x coefficiente 0,80 per stato e finiture = mq. 2,80	2,80	x	100 %	=	2,80
S.E.L. soffitta al P. Sottotetto mq. 90,00 x coefficiente 0,80 per stato e finiture = mq. 72,00	72,00	x	10 %	=	7,20
Totale:	164,40				95,68

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato non ordinario in cui versa l'immobile oggetto di perizia, eseguiti i relativi conteggi dei costi per l'esecuzione dei lavori per riportare l'immobile alle condizioni di ordinarietà, si sono determinati dei coefficienti di riduzione in percentuale variabile a seconda dello stato e rifiniture; Tali coefficienti di riduzione vengono applicati alle relative consistenze dell'immobile, che successivamente vengono poi moltiplicate per il relativo coefficiente per destinazione, in particolare:

S.E.L. appartamento al P.1° mq. 105,00 x coeff. 0,80 per stato e finiture = mq. 84,00 x coeff. destinazione 100% = mq. 84,00

S.E.L. terrazzi appartamento al P.1° mq. 7,00 x coeff. 0,80 per stato e finiture = mq. 5,60 x coeff. destinazione 30% = mq. 1,68

S.E.L. 1/2 ingresso e vano scala comune al P.T. mq. 3,50 x coeff. 0,80 per stato e finiture = mq. 2,80 x coeff. destinazione 100% = mq. 2,80

S.E.L. soffitta al P. Sottotetto mq. 90,00 x coeff. 0,80 per stato e finiture = mq. 72,00 x coeff.

destinazione 10% = mq. 7,20

Pertanto a seguito di tali conteggi, per l'immobile al Corpo "B" oggetto della presente perizia, si determina una superficie commerciale di complessivi metri quadrati 95,68; Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, oggetto di perizia, è stato ricavato in base alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili in condizioni di ordinarietà, nelle zone limitrofe al medesimo bene in esame, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad €. 600,00 per metro quadrato di superficie;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,68 x 600,00 = **57.408,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 57.408,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 57.408,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	76,48	0,00	45.888,00	45.888,00
B	appartamento al P.1°	95,68	0,00	57.408,00	57.408,00

103.296,00 €

103.296,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 9.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 93.696,00

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: €. 4.684,80
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
Riduzione per arrotondamento: €. 11,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 89.000,00

data 11/04/2024

il tecnico incaricato
Luca Marchetti