



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SGA EX BNS SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Michele Fraternali

CF:FRTMHL79H26G479F

con studio in VALLEFOGLIA (PU) V. D. ALIGHIERI 18 bottega

telefono: 3281184897

email: fraternali_michele@hotmail.com

PEC: michele.fraternali@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A albergo a VALLEFOGLIA VIALE ROMA 25, frazione MONTECCHIO, della superficie commerciale di **1.074,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della stima è un fabbricato adibito ad albergo-ristorante con annesso accessorio, sito nel Comune di Vallefoglia (Pu), Viale Roma n° 25, località Montecchio, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, Mapp. 755, Categoria catastale D/2. Il fabbricato principale si sviluppa su n.3 piani fuori terra ed un seminterrato, mentre l'accessorio si sviluppa in un solo piano fuori terra. L'accesso alla proprietà è garantita da ambedue le strade pubbliche confinanti: Viale Roma e Via Napoli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 755 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 5.304,01 Euro, indirizzo catastale: VIALE ROMA N. 25, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Il lotto confina a Nord-Ovest con strada pubblica denominata Viale Roma, a Sud-Ovest con altri lotti già edificati, a Sud-Est con strada pubblica denominata Via Napoli e altri lotti già edificati, infine a Nord-Est con altri lotti già edificati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.074,36 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 634.616,00
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 634.616,00
Data della valutazione:	23/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, ed il suo stato manutentivo suggerisce che lo stesso è inutilizzato da alcuni anni; da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro è risultato che non sono presenti contratti di locazione registrati e in corso di validità in data anteriore il pignoramento

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 18/11/1994 a firma di Notaio Luigi Ragazzini ai nn. 76622 di repertorio, trascritta il 24/11/1994 a Pesaro ai nn. 6258 reg. part. - 10003 reg. gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi - costituzione di fondo patrimoniale.

Si precisa che il citato fondo patrimoniale, non risulta trascritto a favore dei coniugi

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:

VINCOLO ALBERGHIERO, trascritta il 28/06/1976 a Pesaro ai nn. 2583, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Durata 25 anni.

VINCOLO ALBERGHIERO, trascritta il 28/06/1976 a Pesaro ai nn. 2584, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Durata 10 anni.

VINCOLO ALBERGHIERO, stipulata il 31/03/1987 a firma di Notaio Luciano Buonanno ai nn. 5822/4791 di repertorio, trascritta il 09/04/1987 a Sassocorvaro ai nn. 2019 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto a rogito.

La formalità è riferita solamente a su terreno in Vallefoglia località Montecchio distinto al C.T. al F.6, Mapp. 501-755, con sovrastante fabbricato distinto al N.C.E.U. al F. 6 Mapp. 755..

Durata 10 anni.

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA, stipulata il 06/08/2012 a firma di Notaio Cesare Licini ai nn. 39645/1573 di repertorio, trascritta il 08/08/2012 a Pesaro ai nn. 5491 reg. part. - 8408 reg. gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/04/2017 a firma di Notaio Rossi Luisa ai nn. 2786/11583 di repertorio, iscritta il 28/04/2017 a Pesaro ai nn. 780 reg. part. - 4569 reg. gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.



Importo ipoteca: 800.000,00 €.

Importo capitale: 508.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 ANNI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/06/2017 a firma di Notaio Luisa Rossi ai nn. 27971/11682 di repertorio, iscritta il 14/06/2017 a Pesaro ai nn. 1166 reg. part. - 6759 reg. gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 160.000,00 €.

Importo capitale: 122.000,00 €.

Durata ipoteca: 19 ANNI E 8 MESI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/06/2017 a firma di Notaio Rossi Luisa ai nn. 2791/11682 di repertorio, iscritta il 14/06/2017 a Pesaro ai nn. 1167 reg. part. - 6760 reg. gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI RICONOSCIMENTO DI DEBITO.

Importo ipoteca: 700.000,00 €.

Importo capitale: 1.480.000,00 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/06/2023 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 388/2023 di repertorio, trascritta il 04/08/2023 a Urbino ai nn. 6899 reg. part. - 9668 reg. gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

Trattasi di immobile destinato ad uso alberghiero completamente indipendente pertanto non esistono spese fisse di gestione e manutenzione relativamente alle parti comuni.

Non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili (dal 27/04/2017), con atto stipulato il 17/04/2017 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 245/2017 di repertorio, trascritto il 28/04/2017 a Pesaro ai nn. 2810 reg. part. - 4522 reg. gen.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi - trasformazione di società (fino al 09/05/2012), con atto stipulato il 28/03/1996 a firma di Notaio Enrico Marchionni ai nn. 368258 di repertorio, trascritto il 12/04/1996 a Pesaro ai nn. 2391 reg. part. - 3497 reg. gen.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi - conferimento in società (dal 09/05/2012 fino al 27/04/2017), con atto stipulato il 09/05/2012 a firma di Notaio Cesare Licini ai nn. 39241/15578 di repertorio, trascritto il 29/05/2012 a Pesaro ai nn. 3440 reg. part. - 5344 reg. gen.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **20/62** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una di civile abitazione, pensione e ristorante, rilasciata il 14/06/1985 con il n. Prot. n. 15121 - Pratica n. 20/62 di protocollo, agibilità del 04/08/1966 con il n. P.E. 20/62 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie N. **12/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 1° Variante alla Pratica n° 20/62 per sopraelevazione e completamento, rilasciata il 27/11/1972 con il n. Prot. n. 01423 - Pratica n. 12/72 di protocollo, agibilità del 19/11/1973

Concessione Edilizia N. **9/84** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova distribuzione interna ai locali del seminterrato, piccolo ampliamento ai sensi della Legge Regionale 31/79 al fabbricato preesistente sito in Viale Roma, rilasciata il 11/05/1984 con il n. N.9/84 Pratica n. 24/84 Prot. n. 1275 di protocollo

Concessione Edilizia N. **3/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 1° Variante alla Concessione Edilizia n. 9/84 del 11/05/1984 per variante all'ampliamento al piano primo ai sensi della Legge Regionale 31/79 e al cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra di un albergo-ristorante, rilasciata il 17/04/1987 con il n. 9/84 Pratica n. 14/87 Prot. n. 960 di protocollo, agibilità del 30/05/1987 con il n. 15/87 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **490/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria delle seguenti opere : cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto, ampliamento al piano seminterrato con chiusura sul lato sinistro e modifiche prospettiche, presentata il 27/08/1986 con il n. Prot. n. 5662 di protocollo, rilasciata il 07/12/1993 con il n. 490/86 Prot. n. 5662 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 9 del 28/03/2019, l'immobile ricade in zona B2 zona residenziale di completamento a bassa densità edilizia . Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art. 6.4.6. Zone "B2" a bassa densità edilizia 1. Ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie per tali zone vengono stabiliti i seguenti parametri: - Uf: 0,50 m2/m2 da destinare ad Su; 0,10 m2/m2 da destinare ad Sa - Hmax fuori terra: 10,00 m - N. piani utili consentiti: 3 - Distanze dalle strade: 6,00 m - Distanze dai confini di proprietà e di zona: 5,00 m - Distacchi tra gli edifici: 10,00 m - Indice di copertura: 0,3 2. Gli eventuali lotti interclusi per i quali si ritenesse di consentire l'allineamento fronte strada con gli altri edifici esistenti, in deroga alle distanze minime di cui alle presenti N.T.A. ed al D.M. 1444/1968, andranno individuati puntualmente con apposita simbologia e specifica disciplina da formalizzarsi mediante apposita Variante di PRG ai sensi dell'art. 15, comma 4, della L.R. n. 34/92 e successive modificazioni ed integrazioni.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) Lievi modifiche interne; b) Il montavivande che collega piano seminterrato e piano terra è graficamente individuato esclusivamente al piano interrato; c) Presenza di un pergolato in ferro con copertura in PVC sulla terrazza post al piano terra; Per quanto riguarda la difformità di cui al punto “c” si rappresenta che la stessa deve essere rimossa o quantomeno adeguata all’attuale normativa (art.2.9 delle NTA) nel rispetto delle distanze dei confini e superfici massime ammesse previste dalle NTA. Pertanto per sanare le difformità presenti nell’intero fabbricato si asserisce che le stesse, pur trattandosi di difformità di modesta entità, debbono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria al Comune di Vallefoglia. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti di segreteria: €2.500,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00
- costo per adeguamento pergolato sulla terrazza del piano primo con rimozione e ripristino: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità interne

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione DOCFA per aggiornamento catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L’immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli impianti tecnologici presenti all’interno dell’immobile oggetto di pignoramento non sono conformi alle disposizioni contenute nel D.M. n.37 del 22/01/2008.

L’immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a impianti tecnologici.

Non è possibile reperire le dichiarazioni di conformità relative agli impianti esistenti.



BENI IN VALLEFOGLIA VIALE ROMA 25, FRAZIONE MONTECCHIO

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a VALLEFOGLIA VIALE ROMA 25, frazione MONTECCHIO, della superficie commerciale di **1.074,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della stima è un fabbricato adibito ad albergo-ristorante con annesso accessorio, sito nel Comune di Vallefoglia (Pu), Viale Roma n° 25, località Montecchio, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 6, Mapp. 755, Categoria catastale D/2. Il fabbricato principale si sviluppa su n.3 piani fuori terra ed un seminterrato, mentre l'accessorio si sviluppa in un solo piano fuori terra. L'accesso alla proprietà è garantita da ambedue le strade pubbliche confinanti: Viale Roma e Via Napoli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 755 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 5.304,01 Euro, indirizzo catastale: VIALE ROMA N. 25, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Il lotto confina a Nord-Ovest con strada pubblica denominata Viale Roma, a Sud-Ovest con altri lotti già edificati, a Sud-Est con strada pubblica denominata Via Napoli e altri lotti già edificati, infine a Nord-Est con altri lotti già edificati.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino e Pesaro). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra.

SERVIZI

asilo nido

al di sotto della media



biblioteca

scarso



campo da calcio

al di sopra della media



centro commerciale

nella media



centro sportivo

nella media



farmacie

nella media



municipio

nella media



negozi al dettaglio

nella media



palestra

nella media



parco giochi

nella media



palazzetto dello sport

nella media



piscina

nella media



polizia

nella media



scuola elementare

nella media



scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 8,7 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'area su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato nel centro abitato di Montecchio (Comune di Vallefoglia) lungo Viale Roma n° 25, mentre la corte di pertinenza sul retro si estende fino a Via Napoli dove è presente un secondo accesso.

Il bene oggetto della stima è composto da un lotto indipendente di mq 964 sul quale insiste un fabbricato adibito ad albergo-ristorante ed altro fabbricato di modeste dimensioni con destinazione accessorio.

Il lotto confina a Nord-Ovest con strada pubblica denominata Viale Roma, a Sud-Ovest con altri lotti già edificati, a Sud-Est con strada pubblica denominata Via Napoli e altri lotti già edificati, infine a Nord-Est con altri lotti già edificati.

I servizi principali quali banca, posta, farmacia, bar, tabacchi, scuola materna/elementare, negozi, scuole medie, attività ricreative/religiose, etc. sono tutti nel centro di Montecchio (Comune di Vallefoglia).

Pertanto l'urbanizzazione primaria e secondaria sono complete: la zona è servita da energia elettrica, acquedotto, gas metano, telefono, fognatura pubblica, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti, trasporti pubblici.



Il fabbricato principale adibito ad albergo-ristorante, si sviluppa su n.3 piani fuori terra ed uno seminterrato. Il piano seminterrato ospita n. 7 vani adibiti a camera da letto, n.11 w.c., n.5 ripostigli, una lavanderia, un vano salotto, una cucina, un laboratorio verdure, un vano autoclave, n.2 vani dispensa, un vano cantina-deposito ed una centrale termica oltre ai disimpegni. Al piano terra sono ubicati: la zona ristorante, la zona bar, un vano di servizio collegato alla cucina sottostante per mezzo di una scala a chiocciola e di un montavivande, un ufficio, un ripostiglio, un antibagno, n.2 bagni e una ampia terrazza esterna. Il piano primo ospita n.9 camere da letto e n.9 bagni oltre a balconi e disimpegno. Il piano secondo (sottotetto) ospita n.7 camere da letto, un ripostiglio, n.7 bagni. Si precisa che i vari livelli sono collegati tra di loro per mezzo di scala interna a due rampe per piano in c.a. e l'immobile risulta sprovvisto di ascensore. La terrazza al piano terra è inoltre collegata all'esterno tramite una scala in ferro. Per quanto riguarda l'accessorio esterno si specifica che lo stesso si sviluppa interamente in un solo piano fuori terra ed è composto da n.4 vani adibiti a ripostiglio ed un w.c. Lo scoperto si sviluppa su due livelli alla stessa quota delle strade pubbliche confinanti. Sul fronte (per la maggior parte composto dal solaio di copertura di porzione del piano seminterrato) è pavimentato con lastre in calcestruzzo e ghiaia lavata mentre parte del retro con masselli autobloccanti. I confini di proprietà sul retro sono delimitati da recinzioni in c.a con accesso carrabile, mentre sul fronte non è presente alcuna recinzione. Sui restanti lati a confine con altri lotti edificati ed è presente una rete metallica plastificata fissata con paletti in acciaio.

Il tutto è contraddistinto al Catasto fabbricati al Foglio 6 del Comune di Vallefoglia, particella 755 e ricade in zona B2 "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA' EDILIZIA" del Vigente PRG del Comune di Vallefoglia.

L'immobile presenta travi di fondazione in conglomerato cementizio (informazione presunta in quanto impossibile da verificare); il corpo principale è realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato, il corpo accessorio è realizzato con struttura in muratura portante. I solai di copertura risultano in latero-cemento con cordoli in c.a., mentre i solai di interpiano presentano struttura in latero-cemento. Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate ed in alcune parti rivestite con



mattoncini faccia-vista. Il manto di copertura è in tegole. Internamente le caratteristiche costruttive possono essere così riassunte:

- Le tramezzature interne sono in forati di laterizio intonacate e tinteggiate al civile;
- Gli infissi esterni al piano primo e secondo sono in legno con vetro singolo e avvolgibile in PVC, mentre al piano terra e seminterrato sono presenti finestre in alluminio doppio vetro e inferiate di sicurezza all'esterno;
- Le porte interne sono in legno tamburato;
- Le pavimentazioni sono in piastrelle di cotto ai piani seminterrati e primo, di ceramica nei bagni, mentre ai piani primo e secondo sono presenti piastrelle di cotto e moquette; la scala di collegamento presenta pedate in marmo;
- L'impianto elettrico è presente;
- L'impianto di climatizzazione estiva è presente in alcune porzioni di edificio;
- L'impianto termico è composto da bruciatore a gas monostadio, impianto eseguito sottotraccia e radiatori in ghisa con terminali;
- L'impianto di adduzione gas è presente;
- L'impianto idrico e scarichi è presente.

Gli impianti tecnologici presenti all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento non sono conformi alle disposizioni contenute nel D.M. n.37 del 22/01/2008. Non è possibile reperire le dichiarazioni di conformità relative agli impianti esistenti.

Nel suo complesso l'immobile risulta in pessimo stato di conservazione, in particolare al suo interno ci sono evidenti segni di deterioramento e di usura dovuti dalla vetustà delle finiture e dalla scarsa manutenzione, considerando anche il fatto che il fabbricato è in stato di abbandono per diversi anni. Inoltre, al piano sottotetto sono ancora evidenti le conseguenze derivate dal principio di incendio avvenuto nel 2016, in particolare parte delle murature,



del solaio di copertura e della pavimentazione sono completamente annerite ed ammalorate, alcune finestre e porte interne non più utilizzabili. Inoltre, si è potuto constatare che l'edificio è stato utilizzato abusivamente da alcune persone durante gli anni fino anche alla data del sopralluogo, pur essendo la maggior parte delle aperture tamponate con pannelli in legno per non permettere l'accesso. Le pareti esterne dell'immobile risultano in discreto stato di manutenzione ad eccezione di alcune zone in cui sono evidenti segni d'infiltrazioni in particolare nella zona cornicione e nei terrazzi dovute alla scarsa manutenzione dell'immobile.

Dal rilievo metrico effettuato nell'unità immobiliare si può affermare che lo stato di fatto risulta essere leggermente difforme rispetto ai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale e depositati presso la stessa; in particolarità le irregolarità riguardano:

- a. Lievi modifiche interne;
- b. Il montavivande che collega piano seminterrato e piano terra è graficamente individuato esclusivamente al piano interrato;
- c. Presenza di un pergolato in ferro con copertura in PVC sulla terrazza post al piano terra;

Per quanto riguarda la difformità di cui al punto "c" si rappresenta che la stessa deve essere rimossa o quantomeno adeguata all'attuale normativa (art.2.9 delle NTA) nel rispetto delle distanze dei confini e superfici massime ammesse previste dalle NTA. Pertanto per sanare le difformità presenti nell'intero fabbricato si asserisce che le stesse, pur trattandosi di difformità di modesta entità, debbono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria al Comune di Vallefoglia.

CLASSE ENERGETICA:



[205,99 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20241214-041068-47496 registrata in data 14/12/2024

CONSISTENZA:

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



*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Seminterrato (Vani Utili)	301,76	x	100 %	=	301,76
Piano Seminterrato (Vani Accessori)	63,45	x	50 %	=	31,73
Piano Seminterrato corpo accessorio (Vani Accessori)	38,90	x	50 %	=	19,45
Scoperto esclusivo ad uso parcheggio (Per i primi 100 mq)	100,00	x	10 %	=	10,00
Scoperto esclusivo ad uso parcheggio (Per i mq oltre i primi 100 mq)	523,00	x	5 %	=	26,15
Piano Terra (Vani Utili)	217,80	x	100 %	=	217,80
Piano Terra (Terrazzi e balconi)	80,00	x	25 %	=	20,00
Piano Primo (Vani Utili)	217,80	x	100 %	=	217,80
Piano Primo (Terrazzi e balconi)	47,50	x	25 %	=	11,88
Piano Secondo (Vani Utili)	217,80	x	100 %	=	217,80
Totale:	1.808,01				1.074,36

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2024

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento su immobile di nuova costruzione

Indirizzo: Bottega di Vallefoglia

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 330.000,00 pari a 1.833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2024

Fonte di informazione: O.M.I. - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni civili -stato normale Valore unitario minimo euro/mq



Indirizzo: zona Suburbana/MONTECCHIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2024

Fonte di informazione: O.M.I. - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni civili -stato normale Valore unitario massimo euro/mq

Indirizzo: zona Suburbana/MONTECCHIO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.550,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Serenissima Immobiliare srl (04/12/2024)

Domanda: quale potrebbe essere il valore al mq di un edificio a destinazione albergo, nuovo o recentemente ristrutturato nella zona di Montecchio

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.200,00

costruttore edile (16/12/2024)

Domanda: quale potrebbe essere il valore al mq di un edificio a destinazione albergo, nuovo o recentemente ristrutturato nella zona di Montecchio

Valore minimo: 2.100,00

Valore massimo: 2.300,00

Geometra con studio in Montecchio di Vallefoglia (16/12/2024)

Domanda: quale potrebbe essere il valore al mq di un edificio a destinazione albergo, nuovo o recentemente ristrutturato nella zona di Montecchio

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di edificio ad uso albergo ubicato in una zona in cui non si hanno valori di riferimento per immobili aventi la stessa destinazione. Il sottoscritto ritiene, vista la sua ubicazione e la conformazione del fabbricato, che lo stesso possa essere appetibile per un eventuale cambio di destinazione d'uso a civile abitazione. Pertanto, si ritiene essere corretto compararlo con edifici aventi le stesse caratteristiche con destinazione d'uso a residenziale. Inoltre, a parità di stato, condizione e manutenzione, il valore al mq commerciale di un edificio ad albergo è equiparabile a quello a civile abitazione, come anche confermato nelle interviste effettuate ad agenti immobiliari e tecnici del settore operanti in zona. Quindi come emerge dalle



osservazioni di mercato e dalle interviste effettuate nella zona sui valori di compravendita di immobili di nuova o recente costruzione o integralmente ristrutturati sono stati riscontrati valori compresi tra €/mq 1800,00 ed €/mq. 2.300,00. Si assume come valore, visto l'immobile oggetto della presente, €/mq. 2000,00. Per riportare l'immobile in uno stato pari al nuovo o completamente ristrutturato cui fanno riferimento i valori di mercato sopra riportati, occorre tenere conto dei lavori di rinnovamento importante di cui il fabbricato necessita, derivanti dalla vetustà dell'immobile e dal suo stato manutentivo e viene quindi applicata una decurtazione per i costi dei lavori necessari, conseguenti oneri finanziari e relative spese tecniche che si dovranno sostenere. Tali costi sono stati stabiliti considerando una ristrutturazione di livello medio, basandosi su spese medie realmente sostenute per interventi simili realizzati negli ultimi anni, considerando appunto gli attuali costi per materiali e mano d'opera.

Pertanto il valore che si assume è pari €/mq 2000,00 – 1250,00 (costi lavori compresi profitti) – 50,00 (oneri finanziari) – 100,00 (spese tecniche) = 600,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.074,36	x	600,00	=	644.616,00
-------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 644.616,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 644.616,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la redazione della stima è stato utilizzato un procedimento monoparametrico in base al prezzo medio di mercato in zona considerando la tipologia edilizia, il suo stato di conservazione (vetustà) e l'appetibilità del bene equiparandolo ad un fabbricato di civile abitazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Vallefoglia, agenzie: Vallefoglia, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare per la zona interessata, ed inoltre: tecnici professionisti del settore edile che svolgono la loro professione nel territorio comunale e limitrofo

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	albergo	1.074,36	0,00	644.616,00	644.616,00
				644.616,00 €	644.616,00 €

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

€. 10.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 634.616,00

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:

€. 634.616,00

data 23/12/2024

il tecnico incaricato
Michele Fraternali

