



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 27/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI BANCA SPA

DEBITORE:

GIUDICE:

VERA COLELLA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MAURO VESCHI**

CF:VSCMRA61B26L498E

con studio in FERMIGNANO (PU) Via G.Mazzini, n.18

telefono: 0722331256

fax: 0722331256

email: veschi.m@alice.it

PEC: mauro.veschi@archiworldpec.it



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MERCATELLO SUL METAURO Loc. Cà Masso snc, della superficie commerciale di **149,80** mq per la quota di:

- 15/36 di piena proprietà
- 3/36 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario .....
- 15/36 di piena proprietà
- 3/36 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario.....

Trattasi di appartamento e relativi accessori sito in Comune di Mercatello sul Metauro, Loc. Cà Masso. L'alloggio oggetto di perizia fa parte di un immobile bifamiliare, si sviluppa su due piani ed è composto da ingresso, pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio, balcone e legnaia al piano terra oltre e locali cantina e legnaia al piano seminterrato. Durante il sopralluogo sono state rilevate lievi difformità alla distribuzione interna che possono essere sanata mediante pratica di accertamento di conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 200 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Località Camasso snc, piano: S1-T, intestato a Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

**B** magazzino a MERCATELLO SUL METAURO Loc. Cà Masso snc, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di:

- 15/36 di piena proprietà
- 3/36 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario ....
- 15/36 di piena proprietà
- 3/36 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario....

Trattasi di magazzino sito in Comune di Mercatello sul Metauro, Loc. Cà Masso. L'immobile è posto al piano terra e consiste in un magazzino a servizio dell'abitazione principale.

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

- foglio 10 particella 199 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 102 mq, rendita 142,23 Euro, indirizzo catastale: Località Camasso, piano: T, intestato a
- Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	264,80 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.163,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.163,50
Data della valutazione:	21/10/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'alloggio viene utilizzato saltuariamente dall'esecutato ....., come riferito in sede di sopralluogo.

## 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 29/04/2003 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 91161 di repertorio, registrata il 06/05/2003 ai nn. 604/3316, a favore di Banca delle Marche spa, contro..., derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 146.000,00.

Importo capitale: €. 73.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Mercatello censiti al foglio 10 particella 199 sub.1 e particella 200 sub.1

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/04/2014 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 119159/25841 di repertorio, registrata il 03/04/2014 ai nn. 239/1455, a favore di Banca di Credito Cooperativo del Metauro soc. coop., contro .....,derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 488.000,00.

Importo capitale: €. 244.000,00.



Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Mercatello censiti al foglio 10 particella 199 sub.1 e particella 200 sub.1

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/03/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 53 di repertorio, trascritta il 18/03/2021 ai nn. 1532/1178, a favore di Marche mutui 6 società per la cartolarizzazione a rl, contro ...

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Mercatello censiti al foglio 10 particella 199 sub.1 e particella 200 sub.1

*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:

... (15/36 proprietà - 3/36 nuda proprietà), .....(15/36 proprietà - 3/36 nuda proprietà), .... (6/36 usufrutto) per la quota di 1/1, in forza di cessione di diritti (dal 17/04/2003), con atto stipulato il 17/04/2003 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 91014 di repertorio, trascritto il 30/04/2003 a Urbino ai nn. 2250/3232

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

.... (1/6), .... (2/6), .... (1/6), .... (1/6), ..... (1/6) per la quota di 1/1, in forza di costituzione (dal 07/02/2003 fino al 24/02/2003)

..... (30/36 proprietà - 6/36 nuda proprietà), ..... (6/36 usufrutto) per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 24/02/2003 fino al 17/04/2003), con atto stipulato il 24/02/2003 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 90190 di repertorio, trascritto il 14/03/2003 a Urbino ai nn. 1320/1883

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **134/1972**, intestata a ....., per lavori di costruzione di una casa colonica e attigua stalla in loc. Cà Masso, rilasciata il 28/08/1972 con il n. 134 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **199/1986**, intestata a ....., per lavori di sanatoria delle opere abusivamente realizzate, rilasciata il 30/09/1986 con il n. 199 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. **31/2022**, intestata a ....., per lavori di straordinaria manutenzione di un fabbricato



agricolo adibito a centro aziend. sito in loc. Cà Masso, presentata il 08/10/2002 con il n. 5413 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interna  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità e variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformità e variazione catastale: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interna  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interna  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**appartamento** a MERCATELLO SUL METAURO Loc. Cà Masso snc, della superficie commerciale di **149,80** mq per la quota di:

- 15/36 di piena proprietà
- 3/36 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario...
- 15/36 di piena proprietà
- 3/36 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario...

Trattasi di appartamento e relativi accessori sito in Comune di Mercatello sul Metauro, Loc. Cà Masso. L'alloggio oggetto di perizia fa parte di un immobile bifamiliare, si sviluppa su due piani ed è composto da ingresso, pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio, balcone e legnaia al piano terra oltre e locali cantina e legnaia al piano seminterrato. Durante il sopralluogo sono state rilevate lievi difformità alla distribuzione interna che possono essere sanata mediante



pratica di accertamento di conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 200 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Località Camasso snc, piano: S1-T, intestato a ... (15/36 proprietà - 3/36 nuda proprietà), ... (15/36 proprietà - 3/36 nuda proprietà), ... (6/36 usufrutto)

Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Mercatello sul Metauro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

struttura portante in muratura, copertura a falde, infissi in alluminio con vetro termico, porte interne in legno. Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica in quanto l'impianto risulta sprovvisto della documentazione.

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio pt	115,00	x	100 %	=	115,00
Balcone pt	8,00	x	30 %	=	2,40
Legnaia pt	8,00	x	30 %	=	2,40
Cantina ps1	40,00	x	50 %	=	20,00
Legnaia ps1 (h 1,56)	50,00	x	20 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>221,00</b>				<b>149,80</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.



Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e delle condizioni dell'immobile oggetto di valutazione, si ritiene di poter assumere un valore unitario di 700,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $700 * 149,80 = 104.860,00$  €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 149,80 x 700,00 = **104.860,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.860,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.238,50**

**magazzino** a MERCATELLO SUL METAURO Loc. Cà Masso snc, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di:

- 15/36 di piena proprietà
- 3/36 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario ....
- 15/36 di piena proprietà
- 3/36 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario...

Trattasi di magazzino sito in Comune di Mercatello sul Metauro, Loc. Cà Masso. L'immobile è posto al piano terra e consiste in un magazzino a servizio dell'abitazione principale.

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

- foglio 10 particella 199 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 102 mq, rendita 142,23 Euro, indirizzo catastale: Località Camasso, piano: T, intestato a... (15/36 proprietà - 3/36 nuda proprietà), .... (15/36 proprietà - 3/36 nuda proprietà), ... (6/36 usufrutto)
- Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Mercatello sul Metauro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi



sono sufficienti.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

struttura portante in muratura, copertura a falde.

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	115,00	x	100 %	=	115,00
<b>Totale:</b>	<b>115,00</b>				<b>115,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

## Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

## Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e delle condizioni dell'immobile oggetto di valutazione, si ritiene di poter assumere un valore unitario di 200,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $200 * 115,00 = 23.000,00$  €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,00 x 200,00 = **23.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.425,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Mercatello sul Metauro, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato 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	149,80	0,00	104.860,00	102.238,50
B	magazzino	115,00	0,00	23.000,00	22.425,00
				<b>127.860,00 €</b>	<b>124.663,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.163,50**

### 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: **€. 122.163,50**

data 21/10/2022

il tecnico incaricato



MAURO VESCHI

