



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/11/2021

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

FERRUCCIO FARINI

CF:FRNFRC62P18A632Y

con studio in FERMIGNANO (PU) V. MONTE PETRANO 3

telefono: 0722332227

fax: 0722334119

email: ferruccio@arfa.it

PEC: ferruccio.farini@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2020

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

appartamento a CARPEGNA Via Caturchio 12, della superficie commerciale di 88,00 mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento al piano primo con accesso su vano scala comune al sovrastante alloggio ed al garage al piano terra, con piccola corte anch'essa comune, costituito da cucina con terrazzo, due camere da letto una della quali con terrazzo e bagno, facente parte di un edificio costruito alla fine degli anni sessanta; le condizioni generali della costruzione e dell'alloggio sono buone e denotano una regolare attività di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 290 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 168,11 Euro, indirizzo catastale: Località Bivio Caturchio n. 12, piano: 1 graffiato con particella 330 sub. 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.800,00
Data della valutazione:	22/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [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 attiva, iscritta il 17/02/2006 a Urbino ai nn. 420 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 90.000,00.

Importo capitale: 45.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca volontaria attiva, iscritta il 31/10/2007 a Urbino ai nn. 2126 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 80.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca volontaria attiva, iscritta il 11/12/2008 a Urbino ai nn. 1942 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 98.000,00.

Importo capitale: 49.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 07/09/2020 a Urbino ai nn. 2868 Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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:**

██████████ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 01/03/1974), trascritto il 01/12/1974 a Urbino ai nn. 5101/3915.

Quota di 1/2 di piena proprietà e quota di 1/2 di nuda proprietà

██████████ per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di denuncia di successione (dal 01/03/1974), trascritto il 01/12/1974 a Urbino ai nn. 5101/3915

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 1/1966, intestata a ██████████, per lavori di Costruzione di un edificio di civile abitazione, rilasciata il 02/03/1966, agibilità del 12/09/1970

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

██████████

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata realizzazione di una finestra nel locale cucina, diversa posizione della porta finestra che da sulla camera da letto, rispetto al progetto autorizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- accertamento di conformità: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

██████████

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale risalente all'anno 1988 il vano scala a servizio dell'alloggio è rappresentato senza indicazioni in merito alla comunione con l'appartamento sovrastante ed il garage sottostante, inoltre non è indicata la corte esterna che invece con graffiatura è rappresentata nella n mappa 1:2000

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale con creazione di elaborato planimetrico per l'individuazione delle parti comuni

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFEFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



appartamento a CARPEGNA Via Caturchio 12, della superficie commerciale di 88,00 mq per la quota di:

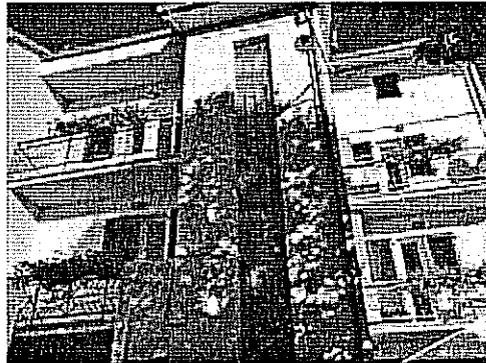
- 1/2 di nuda proprietà [redacted] a favore dell'usufruttuario [redacted]
- 1/2 di piena proprietà [redacted]

Appartamento al piano primo con accesso su vano scala comune al sovrastante alloggio ed al garage al piano terra, con piccola corte anch'essa comune, costituito da cucina con terrazzo, due camere da letto una della quali con terrazzo e bagno, facente parte di un edificio costruito alla fine degli anni sessanta; le condizioni generali della costruzione e dell'alloggio sono buone e denotano una regolare attività di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 290 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 168,11 Euro, indirizzo catastale: Località Bivio Caturchio n. 12, piano: 1 graffato con particella 330 sub. 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Marino, Macerata Feltria). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	buona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	buona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> laterocemento	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>copertura:</i> a due falde inclinate costruita in laterocemento	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale interne:</i> doppia rampa realizzate in cemento rivestite in marmo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in mattonelli in graniglia e marmo nella media ★★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento nella media ★★★★★★

rivestimento interno: posto in pareti e soffitti realizzato in intonaco di cemento nella media ★★★★★★

infissi esterni: persiane realizzati in pvc nella media ★★★★★★

infissi interni: finestre e finestroni realizzati in pvc nella media ★★★★★★

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno nella media ★★★★★★

manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio nella media ★★★★★★

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto nella media ★★★★★★

elettrico: sottotraccia nella media ★★★★★★

termico: bruciatore con alimentazione in pellet i diffusori sono in radiatori nella media ★★★★★★



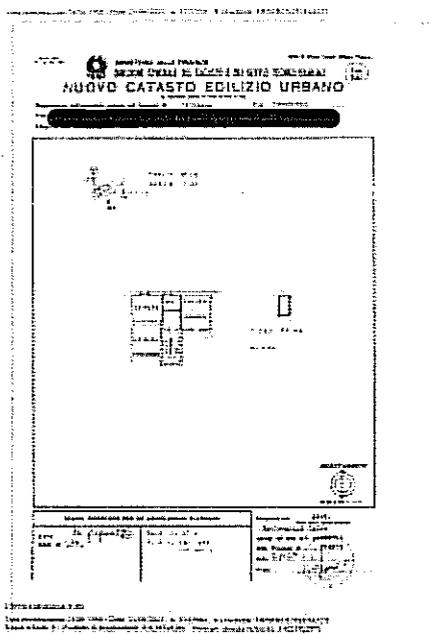
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	88,00	x	100 %	=	88,00
Totale:	88,00				88,00



**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo 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, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo a mq. di superficie; l'indagine per il reperimento dei dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona; si è posta a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti gli standards urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità. Sulla base dei fattori e dati riscontrati si determina in € 600,00 il valore a mq. della superficie commerciale dell'immobile in oggetto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,00 x 600,00 = 52.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 52.800,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 52.800,00

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 carpegna

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,00	0,00	52.800,00	52.800,00
				52.800,00 €	52.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 48.800,00

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: € 48.800,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2020

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CARPEGNA Via Caturchio 12, della superficie commerciale di 87,00 mq per la quota di:

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

Appartamento al piano secondo con accesso su vano scala comune al sottostante alloggio ed al garage al piano terra, con piccola corte anch'essa comune, costituito da cucina con terrazzo, due camere da letto una della quali con terrazzo e bagno, facente parte di un edificio costruito alla fine degli anni sessanta; le condizioni generali della costruzione e dell'alloggio sono buone e denotano una regolare attività di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 290 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 168,11 Euro, indirizzo catastale: Località Bivio Caturchio n. 12, piano: 2, intestato a [REDACTED]
graffato con particella 330 sub. 4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.600,00
Data della valutazione:	22/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

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 attiva, iscritta il 17/02/2006 a Urbino ai nn. 420 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 90.000,00.
Importo capitale: 45.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca volontaria attiva, iscritta il 31/10/2007 a Urbino ai nn. 2126 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 160.000,00.
Importo capitale: 80.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca volontaria attiva, iscritta il 11/12/2008 a Urbino ai nn. 1942 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 98.000,00.
Importo capitale: 49.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 07/09/2020 a Urbino ai nn. 2868 Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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:



██████████ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 01/03/1974), trascritto il 01/12/1974 a Urbino ai nn. 5101/3915.

Quota di 1/2 di piena proprietà e quota di 1/2 di nuda proprietà

██████████ per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di denuncia di successione (dal 01/03/1974), trascritto il 01/12/1974 a Urbino ai nn. 5101/3915

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 1/1966, intestata a ██████████, per lavori di Costruzione fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 02/03/1966, agibilità del 12/09/1970

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata realizzazione di finestra nel locale cucina, diversa disposizione delle tramezzature interne, diversa posizione della porta finestra che da sulla camera da letto, rispetto al progetto autorizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- accertamento di conformità: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale risalente all'anno 1988 il vano scala a servizio dell'alloggio è rappresentato senza indicazioni in merito alla comunione con l'appartamento sovrastante ed il garage sottostante, inoltre non è indicata la corte esterna che invece con graffatura è rappresentata nella n mappa 1:2000

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFORMITA



appartamento a CARPEGNA Via Caturchio 12, della superficie commerciale di 87,00 mq per la quota di:

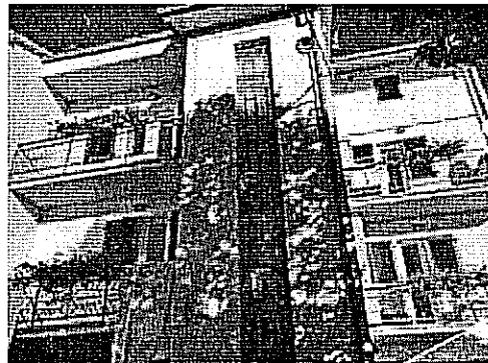
- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)
- 1/2 di piena proprietà (████████████████████)

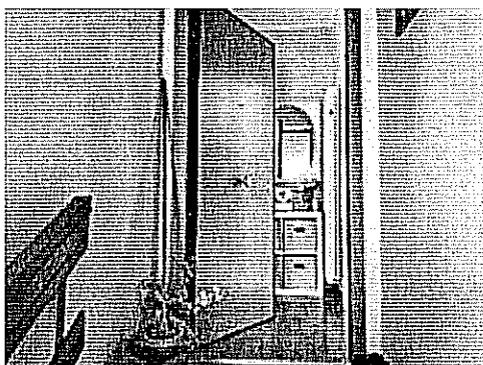
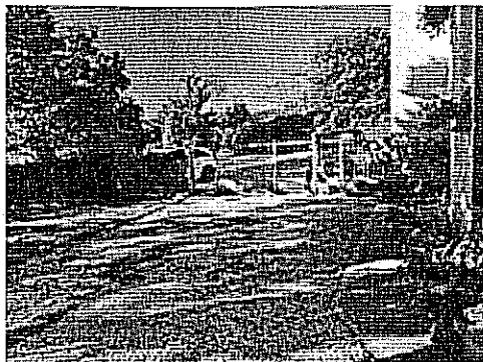
Appartamento al piano secondo con accesso su vano scala comune al sottostante alloggio ed al garage al piano terra, con piccola corte anch'essa comune, costituito da cucina con terrazzo, due camere da letto una della quali con terrazzo e bagno, facente parte di un edificio costruito alla fine degli anni sessanta; le condizioni generali della costruzione e dell'alloggio sono buone e denotano una regolare attività di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 290 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 168,11 Euro, indirizzo catastale: Località Bivio Caturchio n. 12, piano: 2, intestato a (████████████████████) graffato con particella 330 sub. 4

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Marino, Macerata Feltria). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:		
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> laterocemento	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>copertura:</i> due falde inclinate costruita in laterocemento	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale interne:</i> doppia rampa realizzate in cemento rivestito in marmo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in laterizio ★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in mattonelle in graniglia e marmo ★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento ★★★★★

infissi esterni: persiane realizzati in pvc ★★★★★

rivestimento interno: posto in pareti e soffitti realizzato in intonaco ★★★★★

infissi interni: finestre e finestroni realizzati in pvc ★★★★★

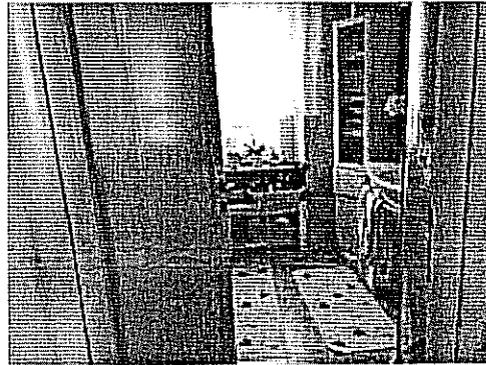
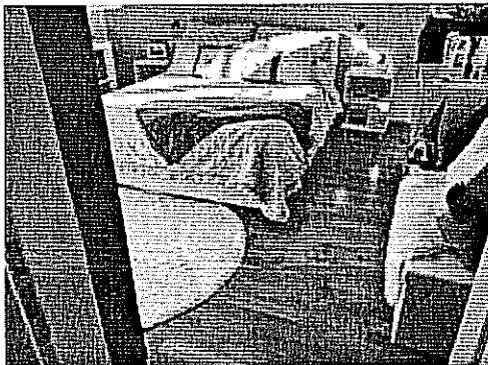
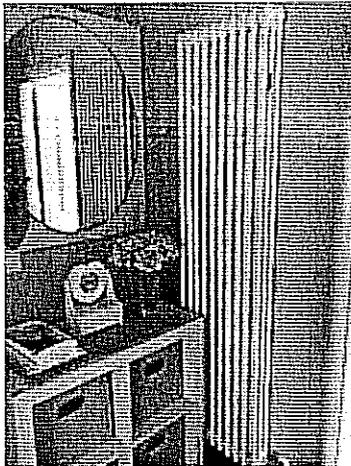
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno ★★★★★

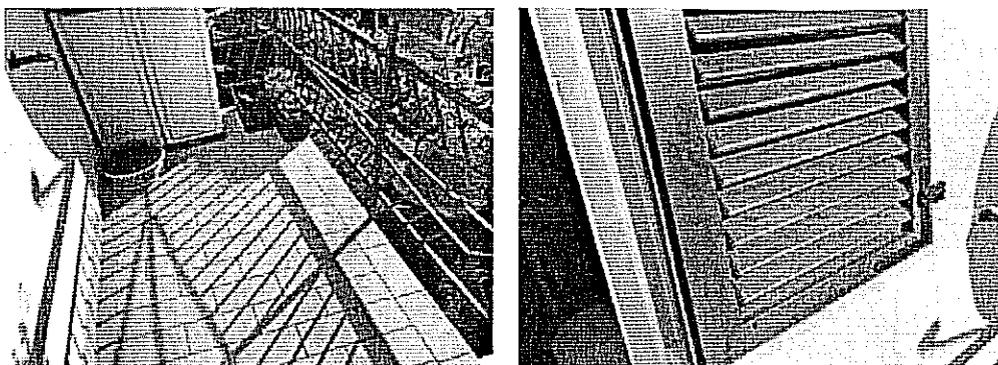
Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto ★★★★★

elettrico: sottotraccia ★★★★★

termico: bruciatore con alimentazione in pellet i diffusori sono in radiatori ★★★★★



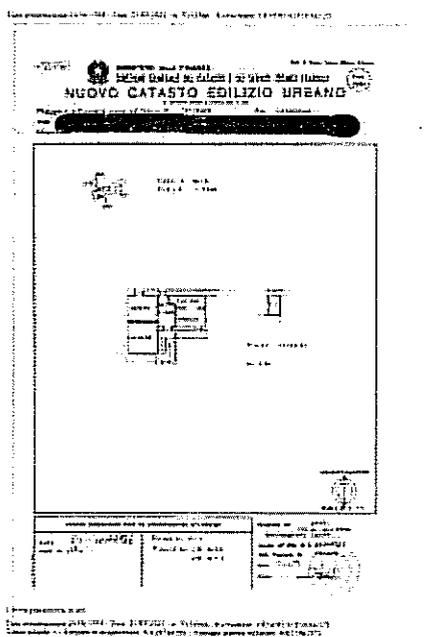


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	87,00	x	100 %	=	87,00
Totale:	87,00				87,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo 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, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo a mq. di superficie; l'indagine per il reperimento dei dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona; si è posta a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti gli standards urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità. Sulla base dei fattori e dati riscontrati si determina in € 800,00 il valore a mq. della superficie commerciale dell'immobile in oggetto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,00 x 800,00 = 69.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 69.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 69.600,00

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 carpegna

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,00	0,00	69.600,00	69.600,00
				69.600,00 €	69.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 65.600,00

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: € 65.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2020

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a CARPEGNA Via Caturchio 12, della superficie commerciale di 48,00 mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 330 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, rendita 78,35 Euro, indirizzo catastale: Località Bivio Caturchio n. 12, piano: T, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.900,00
Data della valutazione:	22/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

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 attiva, iscritta il 11/12/2008 a Urbino ai nn. 1942 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 98.000,00.

Importo capitale: 49.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 07/09/2020 a Urbino ai nn. 2868 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

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:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 01/03/1974), trascritto il 01/12/1974 a Urbino ai nn. 5101/3915.

Quota di 1/2 di piena proprietà e quota di 1/2 di nuda proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di denuncia di successione (dal 01/03/1974), trascritto il 01/12/1974 a Urbino ai nn. 5101/3915

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 1/1966, intestata a [REDACTED], per lavori di Lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 02/03/1966, agibilità del 12/09/1970

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il vano scala al quale il garage e la cantina sono collegati con una porta non è riportato in planimetria come spazio comune, dovrà quindi essere predisposta variazione catastale per la creazione di un bene comune con elaborato planimetrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione caastale

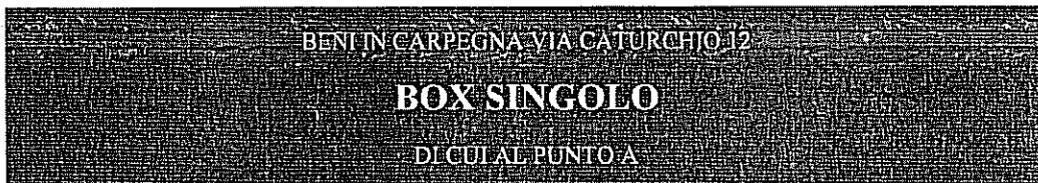
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: € 1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~



box singolo a CARPEGNA Via Caturchio 12, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 330 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, rendita 78,35 Euro indirizzo catastale: Località Bivio Caturchio n. 12. piano: T, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Marino, Macerata Feltria). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> laterocemento		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
---	-------------	------------

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonelle in ceramica e graniglia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
---	-------------	------------

<i>infissi esterni:</i> basculante realizzati in metallo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
--	-------------	------------

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i>	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
-------------------	-------------	------------

<i>idrico:</i>	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
----------------	-------------	------------



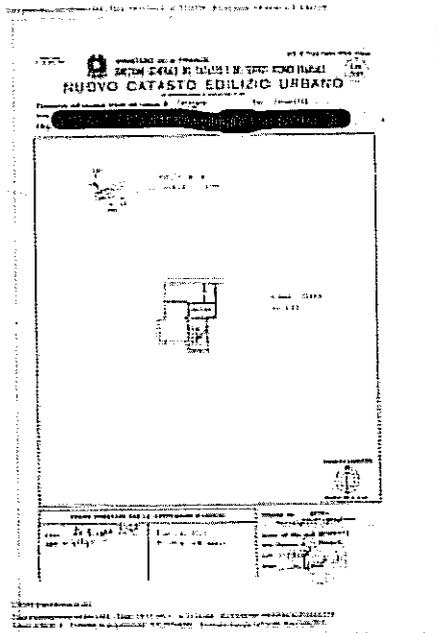
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage e cantina	48,00	x	100 %	=	48,00
Totale:	48,00				48,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo 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, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo a mq. di superficie; l'indagine per il reperimento dei dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona; si è posta a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti gli standards urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità. Sulla base dei fattori e dati riscontrati si determina in € 300,00 il valore a mq. della superficie commerciale dell'immobile in oggetto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,00 x 300,00 = 14.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.400,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.400,00

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 carpegna

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	48,00	0,00	14.400,00	14.400,00
				14.400,00 €	14.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 12.900,00

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: €. 12.900,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2020

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A frustolo di terreno a CARPEGNA Località Bivio Caturchio, della superficie commerciale di 168,00 mq per la quota di:

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

trattasi di frustolo di terreno sistemato a verde attualmente in uso dei proprietari immediatamente a ridosso dell'immobile residenziale occupato dagli stessi

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 635 (catasto terreni), superficie 64, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 18 particella 344 (catasto terreni), superficie 54, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 14,00 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 18 particella 346 (catasto terreni), superficie 50, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a [REDACTED]

Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	168,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.360,00
Data della valutazione:	22/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario



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: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, iscritta il 11/12/2008 a Urbino ai nn. 1942 Reg. Part., a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 98.000,00.

Importo capitale: 49.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 07/09/2020 a Urbino ai nn. 2868 Reg. Part., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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:

Silvestrini [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 01/03/1974), trascritto il 01/12/1974 a Urbino ai nn. 5101/3915.

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito al foglio 18 particelle 344-346.

Nuda prioprietà per 1/2 e proprietà per 1/2

[REDACTED] per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di denuncia di successione (dal 01/03/1974), trascritto il 01/12/1974 a Urbino ai nn. 5101/3915.

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito al foglio 18 particelle 344-346

[REDACTED] Pietro per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 10/08/1995), con atto stipulato il 10/08/1995 a firma di Notaio Luisa Rossi ai nn. 2819 di repertorio, trascritto il 09/09/1995 a Urbino ai nn. 4269/3313.

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito al foglio 18 particella 635



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: ~~NESSUNA DIFORMITÀ~~



frustolo di terreno a CARPEGNA Località Bivio Caturchio, della superficie commerciale di 168,00 mq per la quota di:

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

trattasi di frustolo di terreno sistemato a verde attualmente in uso dei proprietari immediatamente a ridosso dell'immobile residenziale occupato dagli stessi

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 635 (catasto terreni), superficie 64, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 18 particella 344 (catasto terreni), superficie 54, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 14,00 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 18 particella 346 (catasto terreni), superficie 50, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a [REDACTED]



Presenta una forma irregolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Marino, Macerata Feltria). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
frustolo di terreno	168,00	x	100 %	=	168,00
Totale:	168,00				168,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile prezzo 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, scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi; il metodo di stima assunto è quello sintetico comparativo, dove il parametro di riferimento è il prezzo a mq. di superficie; l'indagine per il reperimento dei dati utili per la determinazione del più probabile prezzo di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi determinati dall'agenzia del territorio, prezzi di compravendita di beni simili avvenute nella zona; si è posta a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti gli standards urbanistici, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità. Sulla base dei fattori e dati riscontrati si determina in € 20,00 il valore a mq. della superficie commerciale dell'immobile in oggetto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 168,00 x 10,00 = 1.680,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.680,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.360,00

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 carpegna

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	frustolo di terreno	168,00	0,00	1.680,00	3.360,00
				1.680,00 €	3.360,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.360,00

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: € 3.360,00



data 22/11/2021

il tecnico incaricato
FERRUCCIO FARINI

