



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DALLA MANDATARIA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

IVG Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Luca Londei

CF:LNDLCU72T24L500Z

con studio in URBINO (PU) Via della Stazione n.62

telefono: 0722321568

email: ing.luca.londei@gmail.com

PEC: luca.londei@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ristorante a PIETRARUBBIA VIA MONTEFELTRESCA Snc, della superficie commerciale di **333,84 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ristorante sito al piano terra , facente parte di un immobile composto da n. 2 piani, al piano sottoastante troviamo gli accessori ed un appartamento anchesso oggetto di pignoramento di cui al lotto n. 2 della medesima esecuzione immobiliare. L'intero fabbricato è in latero cemento, con copertura in legno con travi a vista, con ampio scoperto e parcheggio che circonda l'immobile

Il ristorante è suddiviso in due ampie zone comunicanti adibiti a sala e ricevimento, una cucina con forno a legna, 4 servizi, di cui uno per il personale e spogliatoio, mentre al piano seminterrato troviamo depositi e lavanderia. Come meglio specificato nell'apposita sezione ad oggi parte dei locali usati al piano seminterrato a servizio del ristorante, sono stati ricavati sull'unità adiacente; tale difformità dev'esser ripristinata.

Le finiture interne sono copertura con travi in legno lamellare a vista per la copertura, pavimenti in gres porcellanato, porte interne in laminato, rivestimenti in monocottura, impianto centralizzato di riscaldamento mediante split ed elementi radianti nei bagni; il piano seminterrato è adibito con celle frigorifere ed utilizzato come magazzino.

Nel complesso l'immobile si trova in ottimo stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed interrato, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 299 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe U, consistenza 232 mq, rendita 2.480,23 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEFELTRESCA n. SNC , piano: Piano S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/11/2017 Pratica n. PS0079054 in atti dal 07/11/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 11895.1/2017)
Coerenze: Foglio 9 particella 93, 95, 355, 356 e salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	333,84 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 214.496,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 210.200,00



trova:

Data della valutazione:

19/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 06/12/2022 00:00:00 stabilita attraverso scrittura privata.

La scrittura privata non è mai stata registrata, per cui non pare opponibile alla procedura.

L'importo del canone d'affitto mensile è pari ad €500,00 e comprende sia il Sub.3 (Lotto 1), che il Sub.4 (Lotto 2)

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 24/05/2007 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. rep. n. 10610/2959 di repertorio, iscritta il 25/05/2007 a Urbino ai nn. 4278/1071, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/05/2007 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. rep. n. 10611/2960 di repertorio, iscritta il 25/05/2007 a Urbino ai nn. 4279/1072, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA : La Locanda del Torrione di Amadori Michele E Barocci - Pietrarubbia - 02256500410 Annotazione di atto di rinegoziazione di mutuo in data 08/03/2010 al n. 245 RP

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/02/2010 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. rep. n. 17589/7766 di repertorio, iscritta il 11/02/2010 a Urbino ai nn. 942/223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.



Importo ipoteca: € 40.000,00.

Importo capitale: € 20.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/04/2023 a Urbino ai nn. 2119/1668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/09/2004), con atto stipulato il 25/10/2005 a firma di Notaio Marco Paladini ai nn. rep. n. 6299/1193 di repertorio, trascritto il 28/10/2005 a Urbino ai nn. 8521/4379.

I subalterni 3 e 4 della particella 299 sono stati generati dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 della particella 299 per variazione del 31/07/2006.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1994 fino al 29/03/1994), con atto stipulato il 25/03/1994 a firma di Notaio Dario Nardi ai nn. rep. 10516 di repertorio, trascritto il 29/03/1994 a Urbino ai nn. 1094 RP 1388 RG

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 29/03/1994 fino al 09/09/2004), con atto stipulato il 09/09/2004 a firma di Tribunale di Urbino, trascritto il 05/10/2004 a Urbino ai nn. 8140/4571.

I subalterni 3 e 4 della particella 299 sono stati generati dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 della particella 299 per variazione del 31/07/2006.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività N. **559/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e ristrutturazione fabbricato commerciale da adibire a risotrante, presentata il



01/03/2006 con il n. 559 di protocollo, agibilità del 02/06/2006 con il n. 2023 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano primo la creazione di divisori, influenti, mentre al piano interrato è stata chiusa una finestra (in blu) demolita una parte di un divisorio tra le due unità (in verde) e la realizzazione di un tramezzo sull'unità adiacente per ampliare il vano accessori (in rosso)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La parete divisoria dev'esser ripristinata mediante la chiusura dell'apertura (in verde) inibendo l'uso dell'unità adiacente. La nuova parte in fucsia sarà cura del confinante demolirla.

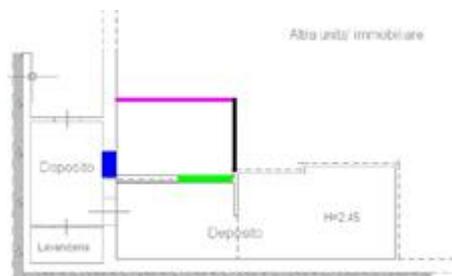
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spesa stimata per il ripristino dello stato dei luoghi: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a porzione del piano seminterrato appartenente al Sub.4



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

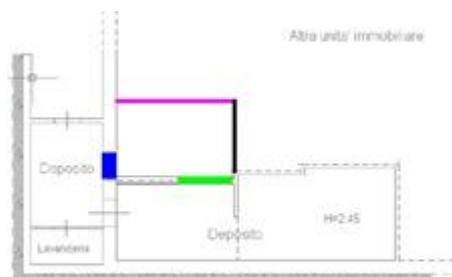
Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano primo la creazione di divisori, influenti, mentre al piano interrato è stata chiusa una finestra (in blu) demolita una parte di un divisorio tra le due unità (in verde) e la realizzazione di un tramezzo sull'unità adiacente per ampliare il vano accessori (in rosso)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la regolarizzazione della conformità edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a porzione del piano seminterrato appartenente al Sub.4





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIETRARUBBIA VIA MONTEFELTRESCA SNC

RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

ristorante a PIETRARUBBIA VIA MONTEFELTRESCA Snc, della superficie commerciale di **333,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ristorante sito al piano terra , facente parte di un immobile composto da n. 2 piani, al piano sottoastante troviamo gli accessori ed un appartamento anchesso oggetto di pignoramento di cui al lotto n. 2 della medesima esecuzione immobiliare. L'intero fabbricato è in latero cemento, con copertura in legno con travi a vista, con ampio scoperto e parcheggio che circonda l'immobile

Il ristorante è suddiviso in due ampie zone comunicanti adibite a sala e ricevimento, una cucina con forno a legna, 4 servizi, di cui uno per il personale e spogliatoio, mentre al piano seminterrato troviamo depositi e lavanderia. Come meglio specificato nell'apposita sezione ad oggi parte dei locali usati al piano seminterrato a servizio del ristorante, sono stati ricavati sull'unità adiacente; tale difformità dev'esser ripristinata.

Le finiture interne sono copertura con travi in legno lamellare a vista per la copertura, pavimenti in gres porcellanato, porte interne in laminato, rivestimenti in monocottura, impianto centralizzato di riscaldamento mediante split ed elementi radianti nei bagni; il piano seminterrato è adibito con celle frigorifere ed utilizzato come magazzino.

Nel complesso l'immobile si trova in ottimo stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra ed interrato, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

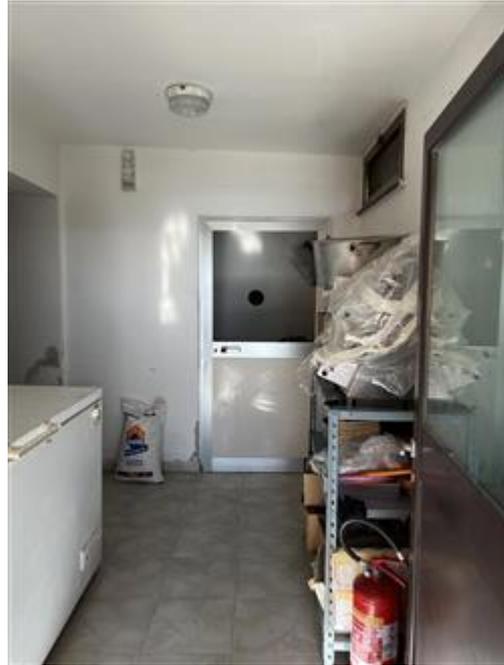
- foglio 9 particella 299 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe U, consistenza 232 mq, rendita 2.480,23 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEFELTRESCA n. SNC , piano: Piano S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/11/2017 Pratica n. PS0079054 in atti dal 07/11/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 11895.1/2017)

Coerenze: Foglio 9 particella 93, 95, 355, 356 e salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CONSISTENZA:

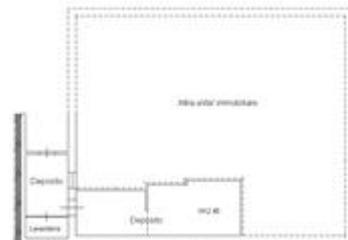
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ristorante	263,59	x	100 %	=	263,59
Locali accessori a servizio del ristorante PT e PS1	45,50	x	35 %	=	15,93
scoperto esclusivo per i primi 25 mq	25,00	x	15 %	=	3,75
scoperto esclusivo per i successivi mq	1.011,50	x	5 %	=	50,58
Totale:	1.345,59				333,84



Planimetria catastale piano terra



Planimetria catastale piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (05/06/2024)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 650,00

tecnico locale (05/06/2024)



Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore massimo: 650,00

tecnico locale (05/06/2024)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 660,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 650,00.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 333,84 x 650,00 = **216.996,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 216.996,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 216.996,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare

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	ristorante	333,84	0,00	216.996,00	216.996,00
				216.996,00 €	216.996,00 €



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: €. 214.496,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 4.289,92

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 6,08

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 210.200,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PIETRARUBBIA VIA MONTEFELTRESCA SNC, della superficie commerciale di **201,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano seminterrato, facente parte di un immobile composto da n. 2 piani, al piano sovrastante è situato un locale ristorante, anch'esso oggetto di pignoramento di cui al lotto n.1 della medesima esecuzione immobiliare. L'intero fabbricato è in latero cemento, ha subito rimaneggiamenti nel corso degli anni; l'abitazione in questione è censita in corso di costruzione, ma di fatto pressochè terminata ed è composto da ingresso, cucina, un bagno, due camere e 4 ripostigli; la suddivisione interna rispecchia pressochè quella prevista nelle tavole di progetto , ci sono lievi modifiche evidenziate nelle apposite sezioni dell'elaborato peritale.

Si ribadisce che parte di detta unità immobiliare attualmente è usata dall'attività sovrastante, dovrà essere ripristinato lo stato approvato, come meglio specificato.

Le porte sono in legno, i pavimenti in cotto, gli elementi radianti in alluminio, i rivestimenti in monocottura, il bagno è completo di sanitari,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 299 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: VIA MONTEFELTRESCA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/02/2009 Pratica n. PS0024382 in atti dal 10/02/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 1837.1/2009)
Coerenze: stessa ditta e scoperto comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	201,19 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.586,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.500,00
Data della valutazione:	19/06/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 06/12/2022 00:00:00 stabilita attraverso scrittura privata.

La scrittura privata non è mai stata registrata, per cui non pare opponibile alla procedura.

L'importo del canone d'affitto mensile è pari ad €500,00 e comprende sia il Sub.3 (Lotto 1), che il Sub.4 (Lotto 2)

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 24/05/2007 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. rep. n. 10610/2959 di repertorio, iscritta il 25/05/2007 a Urbino ai nn. 4278/1071, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/05/2007 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. rep. n. 10611/2960 di repertorio, iscritta il 25/05/2007 a Urbino ai nn. 4279/1072, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA : La Locanda del Torrione di Amadori Michele E Barocci - Pietrarubbia - 02256500410 Annotazione di atto di rinegoziazione di mutuo in data 08/03/2010 al n. 245 RP

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/02/2010 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. rep. n. 17589/7766 di repertorio, iscritta il 11/02/2010 a Urbino ai nn. 942/223, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 40.000,00.

Importo capitale: € 20.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, trascritta il 12/04/2023 a Urbino ai nn. 2119/1668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/09/2004), con atto stipulato il 25/10/2005 a firma di Notaio Marco Paladini ai nn. rep. n. 6299/1193 di repertorio, trascritto il 28/10/2005 a Urbino ai nn. 8521/4379.

I subalterni 3 e 4 della particella 299 sono stati generati dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 della particella 299 per variazione del 31/07/2006.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1994 fino al 29/03/1994), con atto stipulato il 25/03/1994 a firma di Notaio Dario Nardi ai nn. rep. 10516 di repertorio, trascritto il 29/03/1994 a Urbino ai nn. 1094 RP 1388 RG

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 29/03/1994 fino al 09/09/2004), con atto stipulato il 09/09/2004 a firma di Tribunale di Urbino, trascritto il 05/10/2004 a Urbino ai nn. 8140/4571.

I subalterni 3 e 4 della particella 299 sono stati generati dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 della particella 299 per variazione del 31/07/2006.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività N. **559/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e ristrutturazione fabbricato commerciale da adibire a risotrante, presentata il 01/03/2006 con il n. 559 di protocollo, agibilità del 02/06/2006 con il n. 2023 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

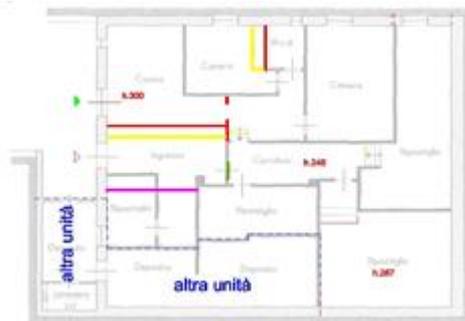
Sono state rilevate le seguenti difformità: In base ai progetti depositati, vi sono delle incongruenze, in giallo le opere previste mentre in rosso quelli realizzati, inoltre è stato suddiviso chiudendo la porta interna (in verde) che dovrà esser riaperta , è stata creata una seconda entrata (freccia verde). inoltre dovrà esser demolita la parte evidenziata in color fucsia (creata per allargare l'accessorio dell'unità adiacente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €3.000,00
- oneri e sanzioni: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In base ai progetti depositati, vi sono delle incongruenze, in giallo le opere previste mentre in rosso quelli realizzati, inoltre è stato suddiviso chiudendo la porta interna (in verde) che dovrà esser riaperta , è stata creata una seconda entrata (freccia verde). inoltre dovrà esser demolita la parte evidenziata in color fucsia (creata per allargare l'accessorio dell'unità adiacente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

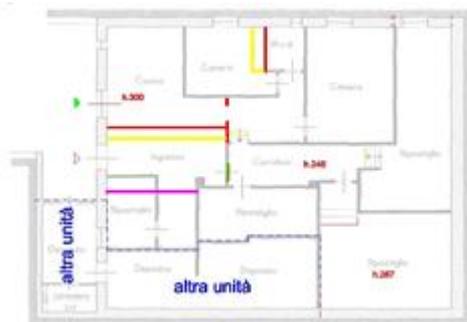
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €2.000,00
- oneri e sanzioni: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIETRARUBBIA VIA MONTEFELTRESCA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIETRARUBBIA VIA MONTEFELTRESCA SNC, della superficie commerciale di **201,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano seminterrato, facente parte di un immobile composto da n. 2 piani, al piano sovrastante è situato un locale ristorante, anch'esso oggetto di pignoramento di cui al lotto n.1 della medesima esecuzione immobiliare. L'intero fabbricato è in latero cemento, ha subito rimaneggiamenti nel corso degli anni; l'abitazione in questione è censita in corso di costruzione, ma di fatto pressoché terminata ed è composto da ingresso, cucina, un bagno, due camere e 4 ripostigli; la suddivisione interna rispecchia pressoché quella prevista nelle tavole di progetto, ci sono lievi modifiche evidenziate nelle apposite sezioni dell'elaborato peritale.

Si ribadisce che parte di detta unità immobiliare attualmente è usata dall'attività sovrastante, dovrà essere ripristinato lo stato approvato, come meglio specificato.

Le porte sono in legno, i pavimenti in cotto, gli elementi radianti in alluminio, i rivestimenti in monocottura, il bagno è completo di sanitari,

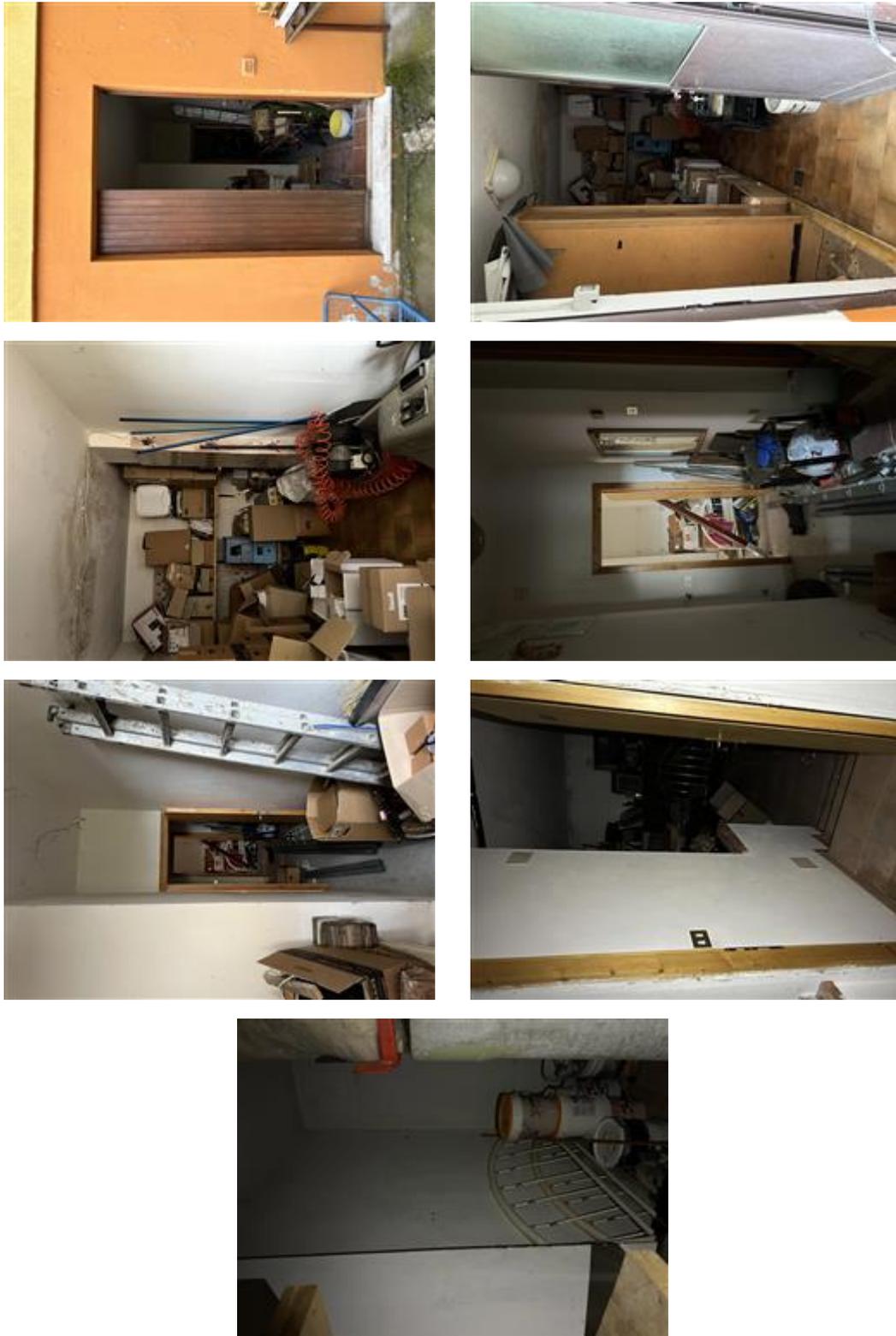
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 299 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: VIA MONTEFELTRESCA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 10/02/2009 Pratica n. PS0024382 in atti dal 10/02/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 1837.1/2009)

Coerenze: stessa ditta e scoperto comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area

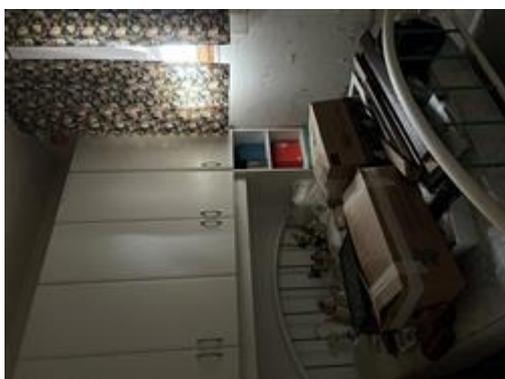


agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della 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
appartamento	147,78	x	100 %	=	147,78
scoperto esclusivo per i primi 25 mq	25,00	x	15 %	=	3,75
scoperto esclusivo per i successivi mq	993,25	x	5 %	=	49,66



Totale:	1.166,03	201,19
----------------	-----------------	---------------



Planimetria con porte riaperte e pareti demolite

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (05/06/2024)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 540,00

Valore massimo: 550,00

tecnico locale (05/06/2024)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 510,00

Valore massimo: 530,00

tecnico locale (05/06/2024)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore massimo: 540,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 535,00.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 201,19 x 535,00 = **107.636,65**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.636,65**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.636,65**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare

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	201,19	0,00	107.636,65	107.636,65
				107.636,65 €	107.636,65 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.050,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.586,65**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 2.031,73**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 54,92**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.500,00**

data 19/06/2024

il tecnico incaricato
Ing. Luca Londei

