



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 12/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Vera Colella

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MICHELE CONTINI**

CF: CNTMHL80D09B352H

con studio in FANO (PU) Via San Francesco d'Assisi n.14

telefono: 3346251698

email: arch.michelecontini@gmail.com

PEC: michele.contini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **71,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, situata in Comune di Sant'Ippolito (PU), in Via primo Maggio località Barnese, fa parte di un complesso residenziale composto da 7 unità abitative, costruito a partire del 2009 in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento è composto da una ambiente soggiorno-cucina, un bagno, un disimpegno e due camere. Lo scoperto esclusivo, costituito da una parte lastricata con piastrelle di ceramica e parte lasciata a giardino, completa la proprietà dell'immobile.

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

- foglio 10 particella 319 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>71,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 53.625,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 53.625,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore dei debitori esecutati.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione allegata e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Sant'Ippolito, si riscontrano oneri gravanti sul bene (Allegato 3).

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/06/2008 a firma di Notaio De Martino Alfredo ai nn. Rep. 3201/2330 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Fano ai nn. 4648/1109, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: 680.000,00 Euro .

Importo capitale: 1.360.000,00 Euro .

Durata ipoteca: 7 anni .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Sezione SANT'IPPOLITO Foglio 10 Particella 207

ipoteca , stipulata il 07/06/2010 a firma di Notaio Spinazzola Massimo ai nn. Rep. 30876/7887 di repertorio, iscritta il 04/08/2010 a Fano ai nn. 4960/787, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento in quota.

La formalità è riferita solamente a Foglio 10 Particella 319 Subalterno 7 quota n. 1 di euro 65.000,00 montante di euro 130.000,00; Foglio 10 Particella 319 Subalterno 1 quota n. 1 di euro 471.200,00 montante di euro 942.400,00.

Annotazione ad Iscrizione.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/01/2021 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.48 di repertorio, trascritta il 19/02/2021 a Pesaro ai nn. 917/687, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Foglio 10 Particella 319 Sub. 1 Particella 319 Sub. 2 Particella 319 Sub. 3 Particella 319 Sub. 6 Particella 319 Sub. 9 Particella 319 Sub. 10 Particella 319 Sub. 13 Particella 319 Sub. 14 Particella 319 Sub. 16 Particella 319 Sub. 17 Particella 319 Sub. 18 Particella 319 Sub. 19

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 costituzione (dal 23/12/2009), con atto stipulato il 23/12/2009 ai nn. PS0223051 di repertorio, trascritto il 23/12/2009 ai nn. 2556.1/2009

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'accertamento della documentazione avvenuta presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Ippolito, sono state riscontrate diverse pratiche edilizie riferita all'immobile in oggetto (Allegato 4).

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 9/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/02/2006 con il n. prot. 427/2006 di protocollo, rilasciata il 03/04/2006 con il n. prot. 1081/2006 di protocollo

Permesso di costruire **N. 1/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 21/03/2008, rilasciata il 10/04/2008.

Già variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Richiesta di volturazione **N. 40/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 12/05/2008 con il n. prot.1857 di protocollo, rilasciata il 06/10/2008.

Già P.d.C. 01/2008, variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Denuncia di inizio attività edilizia **N. 22/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per tinteggiatura fabbricato sito in Sant'Ippolito - lottizzazione "Barnese", presentata il 26/05/2009 con il n. prot. 2322 di protocollo.

Già P.d.C. 40/2008 del 21/03/2008

Permesso di costruire **N. 43/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale composto da n.7 alloggi, presentata il 09/10/2009 con il n. prot. 3991 di protocollo, rilasciata il 21/12/2009 con il n. prot. 3991/2009 di protocollo.

Variante al P.d.C. 40/2008 del 06/10/2008

Richiesta proroga ultimazione lavori **N. 22/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/04/2010 con il n. prot. 1430/2010 di protocollo, rilasciata il 25/05/2010 con il n. prot. 2182 di protocollo.

Proroga per il completamento di lavori edili non ultimati, P.d.C. 43/2009 del 21/12/2009

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottata con delibera C.C. n.31 del 23/04/2009; Adottata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 05/07/2010., l'immobile ricade in zona C-Zone residenziali di espansione (Allegato 5). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 - ZONA C Appartengono a questa categoria le aree soggette a nuova edificazione . I singoli comparti sono stati delimitati. Per le lottizzazioni approvate, indicate come C4 e C5, valgono le indicazioni contenute ne! successivo art. 25. Per le aree di nuova istituzione è stata elaborata una scheda di progetto che dovrà servire come base per la redazione dei Piani Urbanistici Preventivi. La scheda di progetto contiene: • l'indicazione della superficie territoriale del comparto, della superficie utile lorda realizzabile nonché di quella destinata a servizi e spazi collettivi, • le destinazioni d'uso previste, •

indici e parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare, • schemi di progetto indicanti la suddivisione del comparto secondo le diverse destinazioni urbanistiche con l'indicazione dei tipi edilizi. Delle schede progetto sono vincolanti il tracciato delle strade e la collocazione delle aree di servizio (aree verdi, parcheggi, aree per attrezzature pubbliche). Alla progettazione esecutiva sarà assegnato il compito della precisazione della superficie territoriale del comparto, della definizione di dettaglio, della verifica degli standards, mantenendo inalterato il rapporto assegnato tra spazi pubblici e aree edificabili. Nelle aree di espansione, non ancora convenzionate, l'Amministrazione Comunale potrà decidere che il 40 % della SUL destinata alla residenza sia utilizzata per edilizia economica e popolare. scheda di progetto n. C 1 - PIAN DI ROSE. E l'area adiacente lo svincolo della superstrada. il comparto delimita quella parte di lottizzazione residenziale rimasta inutilizzata. L'obiettivo è quello, di completare il comparto e di segnare il bordo verso la strada di rapido scorrimento. Superficie territoriale  $St = mq. 24.400$  Superficie utile lorda SUL = mq. 11.000 Servizi e spazi collettivi piazza = mq. 1.600 verde attrezzato = mq. 3.300 parcheggi = mq. 800 Destinazione d'uso: residenze Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici, verso lo svincolo, non potranno superare la linea di allineamento indicata nello schema grafico che si trova a ml. 40 dal ciglio stradale; b - gli edifici dovranno essere: del tipo a schiera, con un minimo di 4 unità abitative ed un massimo di 8, del tipo a palazzina con un massimo di 6 alloggi; c - numero massimo di piani 3 d - accessi principali e dei garages sul fronte interno e - sistemazione ad orto e giardino sul retro scheda di progetto C 2 - PIAN DI ROSE. L'area in oggetto è quella posta a monte della strada provinciale Ridoifina che conduce verso Fossombrone. Superficie territoriale  $St = mq. 27.200$  Superficie utile lorda SUL = mq. 12.250 Servizi e spazi pubblici : parcheggio mq. 950 verde attrezzato mq. 1.900 Destinazione d'uso: residenza, uffici privati e pubblici, artigianato di servizio. Strumenti di intervento : piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici dovranno essere a schiera, con un numero massimo di 4 alloggi o a villino con un massimo di due alloggi; b - gli accessi principali vanno posti lungo le strade. Per gli edifici posti a monte le porte dei garages potranno essere aperte sul fronte principale, per quelli a valle invece tali porte andranno aperte sul retro, c - l'altezza dei fabbricati sarà ,verso valle ,di 3 piani e, verso monte ,di 2 piani. scheda progetto C 3 - PIAN DE ROSE. L'area interessata è posta sul terrazzo alluvionato antico che si trova al disopra della frazione di Pian di Rose. Questa fu in passato oggetto di un piano di lottizzazione che non trovò però attuazione. il P.R.G. la riconferma per interventi di nuova edificazione. Superficie territoriale  $St = mq. 53.600$  Superficie utile lorda SUL = mq. 24.100 Servizi e spazi collettivi : parcheggio = mq. 1.200 area per attrezzature = mq. 3.000 verde attrezzato = mq. 4.500 Destinazioni d'uso residenza, Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni. a - gli edifici a destinazione residenziale dovranno essere del tipo a villino con un massimo di 2 alloggi a schiera con un massimo di 6 unità abitative. b - l'altezza degli edifici residenziali a villino non dovrà superare i due piani e quella degli edifici a schiera non potrà superare i 3 piani. . Approvata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, in accoglimento delle prescrizioni e rilievi di cui alla delibera G.P. n. 19 del 09/02/2012

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In fase di sopralluogo presso l'immobile, non si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato. Dalla visura catastale compiuta in fase di raccolta dati, riferita all' immobile oggetto di pignoramento risulta che, l'identificazione catastale del bene è come da visura catastale allegata ed estratto di mappa catastale (Allegato 6). Dagli atti esaminati risulta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto dallo Studio Legale Terenzi a favore di Purple SPV S.r.l. nei confronti della Società ~~XXXXXXXXXX~~ in liquidazione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 n.37 s.m.i.)

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

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA I MAGGIO S.N., QUARTIERE LOCALITÀ BARNESE

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **71,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, situata in Comune di Sant'Ippolito (PU), in Via primo Maggio località Barnese, fa parte di un complesso residenziale composto da 7 unità abitative, costruito a partire del 2009 in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento è composto da una ambiente soggiorno-cucina, un bagno, un disimpegno e due camere. Lo scoperto esclusivo, costituito da una parte lastricata con piastrelle di ceramica e parte lasciata a giardino, completa la proprietà dell'immobile.

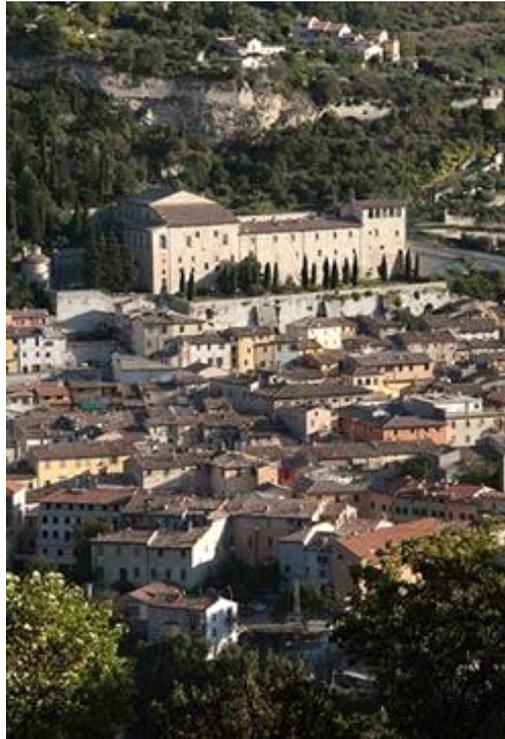
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano 24 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fossombrone 7 km.



Fossombrone

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Fano 20 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Fano 25 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Pian di Rose 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Sant'Ippolito 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

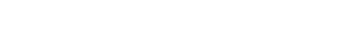
servizi:

al di sotto della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadrimento fotografico allegato (Allegato 1). La località risulta completamente dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (art. 4, legge 29 settembre 1964, n.847) e secondaria (art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche). L'unità immobiliare, situata in Comune di Sant'Ippolito (PU), in Via primo Maggio località Barnese, fa parte di un complesso residenziale composto da 7 unità abitative, costruito a partire del 2009 in buone condizioni di manutenzione (Allegato 2, foto A-B-C-D). L'edificio, in testa della lottizzazione, si sviluppa su quattro livelli. I tre livelli fuori terra ospitano gli appartamenti mentre il piano interrato ospita le autorimesse accessibili attraverso una rampa carrabile. La struttura è intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato; il solaio del piano primo e di copertura sono in latero-cemento costituiti da travetti in c.a. precompresso, blocchi in laterizio e getto di completamento per la formazione delle nervature e della soletta collaborante. Il solaio del piano terra è costituito da lastre prefabbricate di tipo predalles. I muri di tamponamento sono del tipo cassa vuota, in cui i paramenti esterni ed interni sono composti da blocchi forati in laterizio, con interposto materiale per la coibentazione termica. Le pareti esterne sono intonacate con malta cementizia e tinteggiate, ad esclusione di alcuni elementi della struttura in c.a. che sono lasciati a vista, adeguatamente trattati con pitture epossidiche, e parte della facciata esposta a sud in cui è presente un rivestimento in pietra ricostruita. Il manto di copertura è costituito da coppi alla romana ed è probabilmente dotato di un sistema di isolamento termico. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e il sistema di oscuramento avviene attraverso persiane in legno. L'immobile, al piano terra del complesso residenziale, è accessibile attraverso una scala esterna in cui le pedate sono rivestite in marmo trani (Allegato 2, foto B). Esternamente l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione nonostante internamente non sia stato ultimato; lo stato dei luoghi è immediatamente esplicitato dalla porta blindata di accesso non rifinita (Allegato 2, foto 1). Gli ambienti interni infatti sono allo stato grezzo; non vi è nessun tipo di finitura (pavimento, rivestimento) e tantomeno oggetti di arredo, ad esclusione del piatto doccia. Le pareti sono state intonacate, rasate ma non tinteggiate. L'impianto elettrico, idrico e termico risulta presente ma non completo. L'unità immobiliare è composta da una ambiente soggiorno-cucina (Allegato 2, foto 2-3), testimoniato dalla presenza degli impianti idrici e di scarico, un bagno (Allegato 2, foto 4), un disimpegno e due camere (Allegato 2, foto 5-6). Lo scoperto esclusivo, costituito da una parte lastricata con piastrelle di ceramica e parte lasciata a giardino, completa la proprietà dell'immobile (Allegato 2, foto 7). L'altezza interna, nonostante non ci sia la pavimentazione, sarà uguale o superiore ai 270 cm, quindi conforme ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione. Dagli atti esaminati non risulta che l'unità immobiliare sia dotata di attestato di prestazione energetica.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in presente	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in parzialmente con pietra ricostruita	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ceramica	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in acciaio	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	

## Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media 

conformità: non rilevabile. impianto elettrico non completo

*fognatura*: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile. impianto fognario non completo

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in laterocemento nella media 

*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato nella media 

*scale esterne*: a rampa unica costruite in calcestruzzo armato nella media 

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media 

*strutture verticali*: costruite in calcestruzzo armato nella media 

*travi*: costruite in calcestruzzo armato nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	63,00	x	100 %	=	63,00
scoperto esclusivo	85,00	x	10 %	=	8,50
<b>Totale:</b>	<b>148,00</b>				<b>71,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Immobili residenziali

Indirizzo: Sant'Ippolito

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.200,00 pari a 632,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Immobile terratetto plurifamigliare, recentemente ristrutturato  
Indirizzo: Borgo medievale Sant'Ippolito  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 139.500,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Appartamento piano primo in buono stato  
Indirizzo: Sant'Ippolito centro  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 114.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Descrizione: abitazione civile  
Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Descrizione: abitazione civile  
Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, in condizioni di conservazione buone, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari\_min 720,00 Euro /mq - max 1.050,00 Euro/mq (Allegato 7); Siti internet – Dati agenzie immobiliari\_min 632,00 Euro /mq - max 1.550,00 Euro/mq (Allegato 8). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi e difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a 750,00 €/mq. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima; si è reputato quindi necessario applicare al valore medio di mercato al mq un coefficiente forfettario di  $K=0.75$  che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà:  $Vmz \times K = 1.000,00 \text{ Euro} \times 0.75 = 750,00 \text{ €/mq}$ . Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,50 x 750,00 = **53.625,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 53.625,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 53.625,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà. Sebbene il mercato attualmente sia poco attivo, è stato ugualmente possibile reperire una serie di dati attraverso varie fonti (agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali, dati Agenzia del Territorio), al fine di accertare valori medi unitari attendibili e applicabili al caso in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2021 - 2° semestre, ed inoltre: Internet

## 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	71,50	0,00	53.625,00	53.625,00
				<b>53.625,00 €</b>	<b>53.625,00 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene opportuno al fine di garantire la vendibilità, non frazionare il bene pignorato e procedere alla vendita in un unico lotto.

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: **€ 53.625,00**

#### 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: **€ 53.625,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2021

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, situata in Comune di Sant'Ippolito (PU), in Via primo Maggio località Barnese, fa parte di un complesso residenziale composto da 7 unità abitative, costruito a partire del 2009 in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento è composto da una ambiente soggiorno-cucina, un bagno, un disimpegno e due camere. Lo scoperto esclusivo, costituito da un lungo balcone lastricato con piastrelle di ceramica, completa la proprietà dell'immobile.

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

- foglio 10 particella 319 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>66,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 49.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 49.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore del debitore esecutato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione allegata e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Sant'Ippolito, si riscontrano oneri gravanti sul bene (Allegato 3).

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/06/2008 a firma di Notaio De Martino Alfredo ai nn. Rep. 3201/2330 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Fano ai nn. 4648/1109, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: 680.000,00 Euro .

Importo capitale: 1.360.000,00 Euro .

Durata ipoteca: 7 anni .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Sezione SANT'IPPOLITO Foglio 10 Particella 207

ipoteca , stipulata il 07/06/2010 a firma di Notaio Spinazzola Massimo ai nn. Rep. 30876/7887 di repertorio, iscritta il 04/08/2010 a Fano ai nn. 4960/787, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento in quota.

La formalità è riferita solamente a Foglio 10 Particella 319 Subalterno 7 quota n. 1 di euro 65.000,00 montante di euro 130.000,00; Foglio 10 Particella 319 Subalterno 1 quota n. 1 di euro 471.200,00 montante di euro 942.400,00.

Annotazione ad Iscrizione.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/01/2021 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.48 di repertorio, trascritta il 19/02/2021 a Pesaro ai nn. 917/687, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Foglio 10 Particella 319 Sub. 1 Particella 319 Sub. 2 Particella 319 Sub. 3 Particella 319 Sub. 6 Particella 319 Sub. 9 Particella 319 Sub. 10 Particella 319 Sub. 13 Particella 319 Sub. 14 Particella 319 Sub. 16 Particella 319 Sub. 17 Particella 319 Sub. 18 Particella 319 Sub. 19

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 costituzione (dal 23/12/2009), con atto stipulato il 23/12/2009 ai nn. PS0223051 di repertorio, trascritto il 23/12/2009 ai nn. 2556.1/2009

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'accertamento della documentazione avvenuta presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Ippolito, sono state riscontrate diverse pratiche edilizie riferita all'immobile in oggetto (Allegato 4).

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 9/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/02/2006 con il n. prot. 427/2006 di protocollo, rilasciata il 03/04/2006 con il n. prot. 1081/2006 di protocollo

Permesso di costruire **N. 1/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 21/03/2008, rilasciata il 10/04/2008.

Già variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Richiesta di volturazione **N. 40/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 12/05/2008 con il n. prot. 1857 di protocollo, rilasciata il 06/10/2008.

Già P.d.C. 01/2008, variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Denuncia di inizio attività edilizia **N. 22/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per tinteggiatura fabbricato sito in Sant'Ippolito - lottizzazione "Barnese", presentata il 26/05/2009 con il n. prot. 2322 di protocollo.

Già P.d.C. 40/2008 del 21/03/2008

Permesso di costruire **N. 43/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale composto da n.7 alloggi, presentata il 09/10/2009 con il n. prot. 3991 di protocollo, rilasciata il 21/12/2009 con il n. prot. 3991/2009 di protocollo.

Variante al P.d.C. 40/2008 del 06/10/2008

Richiesta proroga ultimazione lavori **N. 22/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/04/2010 con il n. prot. 1430/2010 di protocollo, rilasciata il 25/05/2010 con il n. prot. 2182 di protocollo.

Proroga per il completamento di lavori edili non ultimati, P.d.C. 43/2009 del 21/12/2009

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottata con delibera C.C. n.31 del 23/04/2009; Adottata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 05/07/2010., l'immobile ricade in zona C-Zone residenziali di espansione (Allegato 5). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 - ZONA C Appartengono a questa categoria le aree soggette a nuova edificazione . I singoli comparti sono stati delimitati. Per le lottizzazioni approvate, indicate come C4 e C5, valgono le indicazioni contenute ne! successivo art. 25. Per le aree di nuova istituzione è stata elaborata una scheda di progetto che dovrà servire come base per la redazione dei Piani Urbanistici Preventivi. La scheda di progetto contiene: • l'indicazione della superficie territoriale del comparto, della superficie utile lorda realizzabile nonché di quella destinata a servizi e spazi collettivi, • le destinazioni d'uso previste, • indici e parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare, • schemi di progetto indicanti la suddivisione del comparto secondo le diverse destinazioni urbanistiche con l'indicazione dei tipi edilizi. Delle schede progetto sono vincolanti il tracciato delle strade e la collocazione delle aree di servizio (aree verdi,



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 n.37 s.m.i.)

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

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA I MAGGIO S.N., QUARTIERE LOCALITÀ BARNESE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, situata in Comune di Sant'Ippolito (PU), in Via primo Maggio località Barnese, fa parte di un complesso residenziale composto da 7 unità abitative, costruito a partire del 2009 in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento è composto da una ambiente soggiorno-cucina, un bagno, un disimpegno e due camere. Lo scoperto esclusivo, costituito da un lungo balcone lastricato con piastrelle di ceramica, completa la proprietà dell'immobile.

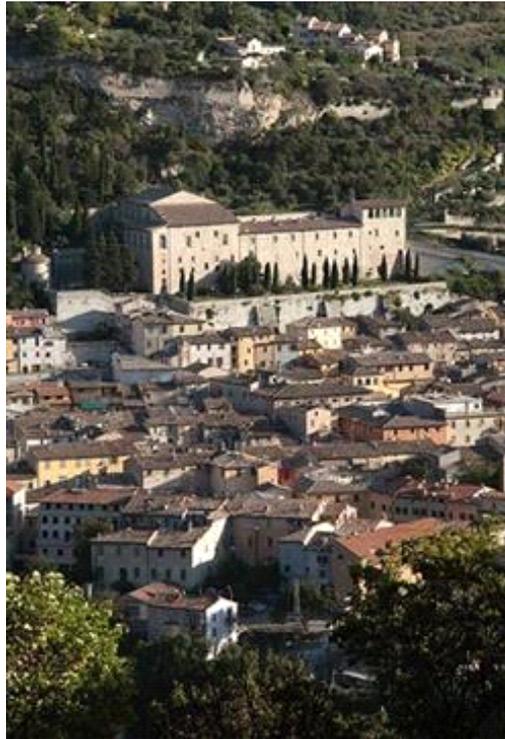
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano 24 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fossombrone 7 km.



Fossombrone

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Fano 20 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Fano 25 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Pian di Rose 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Sant'Ippolito 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadrimento fotografico allegato (Allegato 1). La località risulta completamente dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (art. 4, legge 29 settembre 1964, n.847) e secondaria (art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche). L'unità immobiliare, situata in Comune di Sant'Ippolito (PU), in Via primo Maggio località Barnese, fa parte di un complesso residenziale composto da 7 unità abitative, costruito a partire del 2009 in buone condizioni di manutenzione (Allegato 9, foto A-B-C-D). L'edificio, in testa della lottizzazione, si sviluppa su quattro livelli. I tre livelli fuori terra ospitano gli appartamenti mentre il piano interrato ospita le autorimesse accessibili attraverso una rampa carrabile. La struttura è intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato; il solaio del piano primo e di copertura sono in latero-cemento costituiti da travetti in c.a. precompresso, blocchi in laterizio e getto di completamento per la formazione delle nervature e della soletta collaborante. Il solaio del piano terra è costituito da lastre prefabbricate di tipo predalles. I muri di tamponamento sono del tipo cassa vuota, in cui i paramenti esterni ed interni sono composti da blocchi forati in laterizio, con interposto materiale per la coibentazione termica. Le pareti esterne sono intonacate con malta cementizia e tinteggiate, ad esclusione di alcuni elementi della struttura in c.a. che sono lasciati a vista, adeguatamente trattati con pitture epossidiche, e parte della facciata esposta a sud in cui è presente un rivestimento in pietra ricostruita. Il manto di copertura è costituito da coppi alla romana ed è probabilmente dotato di un sistema di isolamento termico. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e il sistema di oscuramento avviene attraverso persiane in legno. L'immobile, al piano terra del complesso residenziale, è accessibile attraverso una scala esterna in cui le pedate sono rivestite in marmo trani (Allegato 9, foto B). Esternamente l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione nonostante internamente non sia stato ultimato; lo stato dei luoghi è immediatamente esplicitato dalla porta blindata di accesso non rifinita (Allegato 9, foto 1). Gli ambienti interni infatti sono allo stato grezzo; non vi è nessun tipo di finitura (pavimento, rivestimento) e tantomeno oggetti di arredo, ad esclusione del piatto doccia. Le pareti sono state intonacate, rasate ma non tinteggiate. L'impianto elettrico, idrico e termico risulta presente ma non completo. L'unità immobiliare è composta da una ambiente soggiorno-cucina (Allegato 9, foto 2-3), testimoniato dalla presenza degli impianti idrici e di scarico, un bagno (Allegato 9, foto 4), un disimpegno e due camere (Allegato 9, foto 5-6). Lo scoperto esclusivo, costituito da un lungo balcone lastricato con piastrelle di ceramica, completa la proprietà dell'immobile (Allegato 9, foto 7-8). L'altezza interna, nonostante non ci sia la pavimentazione, sarà uguale o superiore ai 270 cm, quindi conforme ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione. Dagli atti esaminati non risulta che l'unità immobiliare sia dotata di attestato di prestazione energetica.

## Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in calcestruzzo armato	nella media	
<i>scale esterne:</i> a rampa unica costruite in calcestruzzo armato	nella media	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato	nella media	
<i>copertura:</i> a falde costruita in laterocemento	nella media	
<i>travi:</i> costruite in calcestruzzo armato	nella media	

## Delle Componenti Edilizie:

<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in acciaio	al di sotto della media	

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in parzialmente con pietra ricostruita

nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in ceramica

nella media 

*rivestimento esterno:* realizzato in pietra. la facciata esposta a sud, solo parzialmente

nella media 

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in presente

nella media 

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. impianto elettrico non completo

al di sotto della media 

*fognatura:* mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile. impianto fognario non completo

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	63,00	x	100 %	=	63,00
scoperto esclusivo	30,00	x	10 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>93,00</b>				<b>66,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Immobili residenziali

Indirizzo: Sant'Ippolito

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.200,00 pari a 632,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Immobile terratetto plurifamigliare, recentemente ristrutturato  
Indirizzo: Borgo medievale Sant'Ippolito  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 139.500,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Appartamento piano primo in buono stato  
Indirizzo: Sant'Ippolito centro  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 114.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Descrizione: abitazione civile  
Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Descrizione: abitazione civile  
Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, in condizioni di conservazione buone, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari\_min 720,00 Euro /mq - max 1.050,00 Euro/mq (Allegato 7); Siti internet – Dati agenzie immobiliari\_min 632,00 Euro /mq - max 1.550,00 Euro/mq (Allegato 8). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi e difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a 750,00 €/mq. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima; si è reputato quindi necessario applicare al valore medio di mercato al mq un coefficiente forfettario di  $K=0.75$  che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà:  $Vmz \times K = 1.000,00 \text{ Euro} \times 0.75 = 750,00 \text{ €/mq}$ . Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,00	x	750,00	=	<b>49.500,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 49.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 49.500,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà. Sebbene il mercato attualmente sia poco attivo, è stato ugualmente possibile reperire una serie di dati attraverso varie fonti (agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali, dati Agenzia del Territorio), al fine di accertare valori medi unitari attendibili e applicabili al caso in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2021 - 2° semestre, ed inoltre: Internet

## 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	66,00	0,00	49.500,00	49.500,00
				<b>49.500,00 €</b>	<b>49.500,00 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene opportuno al fine di garantire la vendibilità, non frazionare il bene pignorato e procedere alla vendita in un unico lotto.

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: **€ 49.500,00**

#### 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: **€ 49.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2021

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, situata in Comune di Sant'Ippolito (PU), in Via primo Maggio località Barnese, fa parte di un complesso residenziale composto da 7 unità abitative, costruito a partire del 2009 in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento è composto da una ambiente soggiorno-cucina, un bagno, un disimpegno e due camere. Lo scoperto esclusivo, costituito da una parte lastricata con piastrelle di ceramica e parte lasciata a giardino, completa la proprietà dell'immobile.

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

- foglio 10 particella 319 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>72,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 54.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 54.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore del debitore esecutato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione allegata e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Sant'Ippolito, si riscontrano oneri gravanti sul bene (Allegato 12).

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/06/2008 a firma di Notaio De Martino Alfredo ai nn. Rep. 3201/2330 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Fano ai nn. 4648/1109, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: 680.000,00 Euro .

Importo capitale: 1.360.000,00 Euro .

Durata ipoteca: 7 anni .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Sezione SANT'IPPOLITO Foglio 10 Particella 207

ipoteca , stipulata il 07/06/2010 a firma di Notaio Spinazzola Massimo ai nn. Rep. 30876/7887 di repertorio, iscritta il 04/08/2010 a Fano ai nn. 4960/787, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento in quota.

La formalità è riferita solamente a Foglio 10 Particella 319 Subalterno 7 quota n. 1 di euro 65.000,00 montante di euro 130.000,00; Foglio 10 Particella 319 Subalterno 1 quota n. 1 di euro 471.200,00 montante di euro 942.400,00.

Annotazione ad Iscrizione.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/01/2014 a firma di Giudice di pace ai nn. Rep. 77 di repertorio, iscritta il 09/02/2018 a Torino ai nn. 697/65, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 4.200,23 Euro .

Importo capitale: 7.500,00 Euro .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Foglio 10 Particella 319 Sub. 3 Particella 319 Sub. 6

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/01/2021 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.48 di repertorio, trascritta il 19/02/2021 a Pesaro ai nn. 917/687, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Foglio 10 Particella 319 Sub. 1 Particella 319 Sub. 2 Particella 319 Sub. 3 Particella 319 Sub. 6 Particella 319 Sub. 9 Particella 319 Sub. 10 Particella 319 Sub. 13 Particella 319 Sub. 14 Particella 319 Sub. 16 Particella 319 Sub. 17 Particella 319 Sub. 18 Particella 319 Sub. 19

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 costituzione (dal 23/12/2009), con atto stipulato il 23/12/2009 ai nn. PS0223051 di repertorio, trascritto il 23/12/2009 ai nn. 2556.1/2009

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'accertamento della documentazione avvenuta presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Ippolito, sono state riscontrate diverse pratiche edilizie riferita all'immobile in oggetto (Allegato 4).

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 9/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/02/2006 con il n. prot. 427/2006 di protocollo, rilasciata il 03/04/2006 con il n. prot. 1081/2006 di protocollo

Permesso di costruire **N. 1/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 21/03/2008, rilasciata il 10/04/2008.

Già variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Richiesta di volturazione **N. 40/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 12/05/2008 con il n. prot. 1857 di protocollo, rilasciata il 06/10/2008.

Già P.d.C. 01/2008, variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Denuncia di inizio attività edilizia **N. 22/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per tinteggiatura fabbricato sito in Sant'Ippolito - lottizzazione "Barnese", presentata il 26/05/2009 con il n. prot. 2322 di protocollo.

Già P.d.C. 40/2008 del 21/03/2008

Permesso di costruire **N. 43/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale composto da n.7 alloggi, presentata il 09/10/2009 con il n. prot. 3991 di protocollo, rilasciata il 21/12/2009 con il n. prot. 3991/2009 di protocollo.

Variante al P.d.C. 40/2008 del 06/10/2008

Richiesta proroga ultimazione lavori **N. 22/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/04/2010 con il n. prot. 1430/2010 di protocollo, rilasciata il 25/05/2010 con il n. prot. 2182 di protocollo.

Proroga per il completamento di lavori edili non ultimati, P.d.C. 43/2009 del 21/12/2009

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottata con delibera C.C. n.31 del 23/04/2009; Adottata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 05/07/2010., l'immobile ricade in zona C-Zone residenziali di espansione (Allegato 5). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 - ZONA C Appartengono a questa categoria le aree soggette a nuova edificazione . I singoli comparti sono stati delimitati. Per le lottizzazioni approvate, indicate come C4 e C5, valgono le indicazioni

contenute nel successivo art. 25. Per le aree di nuova istituzione è stata elaborata una scheda di progetto che dovrà servire come base per la redazione dei Piani Urbanistici Preventivi. La scheda di progetto contiene: • l'indicazione della superficie territoriale del comparto, della superficie utile lorda realizzabile nonché di quella destinata a servizi e spazi collettivi, • le destinazioni d'uso previste, • indici e parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare, • schemi di progetto indicanti la suddivisione del comparto secondo le diverse destinazioni urbanistiche con l'indicazione dei tipi edilizi. Delle schede progetto sono vincolanti il tracciato delle strade e la collocazione delle aree di servizio (aree verdi, parcheggi, aree per attrezzature pubbliche). Alla progettazione esecutiva sarà assegnato il compito della precisazione della superficie territoriale del comparto, della definizione di dettaglio, della verifica degli standards, mantenendo inalterato il rapporto assegnato tra spazi pubblici e aree edificabili. Nelle aree di espansione, non ancora convenzionate, l'Amministrazione Comunale potrà decidere che il 40 % della SUL destinata alla residenza sia utilizzata per edilizia economica e popolare. scheda di progetto n. C 1 - PIAN DI ROSE. E l'area adiacente lo svincolo della superstrada. il comparto delimita quella parte di lottizzazione residenziale rimasta inutilizzata. L'obiettivo è quello, di completare il comparto e di segnare il bordo verso la strada di rapido scorrimento. Superficie territoriale St= mq. 24.400 Superficie utile lorda SUL = mq. 11.000 Servizi e spazi collettivi piazza = mq. 1.600 verde attrezzato = mq. 3.300 parcheggi = mq. 800 Destinazione d'uso: residenze Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici, verso lo svincolo, non potranno superare la linea di allineamento indicata nello schema grafico che si trova a ml. 40 dal ciglio stradale; b - gli edifici dovranno essere: del tipo a schiera, con un minimo di 4 unità abitative ed un massimo di 8, del tipo a palazzina con un massimo di 6 alloggi; c - numero massimo di piani 3 d - accessi principali e dei garages sul fronte interno e - sistemazione ad orto e giardino sul retro scheda di progetto C 2 - PIAN DI ROSE. L'area in oggetto è quella posta a monte della strada provinciale Ridoifina che conduce verso Fossombrone. Superficie territoriale St= mq. 27.200 Superficie utile lorda SUL = mq. 12.250 Servizi e spazi pubblici : parcheggio mq. 950 verde attrezzato mq. 1.900 Destinazione d'uso: residenza, uffici privati e pubblici, artigianato di servizio. Strumenti di intervento : piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici dovranno essere a schiera, con un numero massimo di 4 alloggi o a villino con un massimo di due alloggi; b - gli accessi principali vanno posti lungo le strade. Per gli edifici posti a monte le porte dei garages potranno essere aperte sul fronte principale, per quelli a valle invece tali porte andranno aperte sul retro, c - l'altezza dei fabbricati sarà ,verso valle ,di 3 piani e, verso monte ,di 2 piani. scheda progetto C 3 - PIAN DE ROSE. L'area interessata è posta sul terrazzo alluvionato antico che si trova al disopra della frazione di Pian di Rose. Questa fu in passato oggetto di un piano di lottizzazione che non trovò però attuazione. il P.R.G. la riconferma per interventi di nuova edificazione. Superficie territoriale St = mq. 53.600 Superficie utile lorda SUL = mq. 24.100 Servizi e spazi collettivi : parcheggio = mq. 1.200 area per attrezzature = mq. 3.000 verde attrezzato = mq. 4.500 Destinazioni d'uso residenza, Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni. a - gli edifici a destinazione residenziale dovranno essere del tipo a villino con un massimo di 2 alloggi a schiera con un massimo di 6 unità abitative. b - l'altezza degli edifici residenziali a villino non dovrà superare i due piani e quella degli edifici a schiera non potrà superare i 3 piani. . Approvata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, in accoglimento delle prescrizioni e rilievi di cui alla delibera G.P. n. 19 del 09/02/2012

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In fase di sopralluogo presso l'immobile, non si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato. Dalla visura catastale compiuta in fase di raccolta dati, riferita all' immobile oggetto di pignoramento risulta che, l'identificazione catastale del bene è come da visura catastale allegata ed estratto di mappa catastale (Allegato 13). Dagli atti esaminati risulta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto dallo Studio Legale Terenzi a favore di Purple SPV S.r.l. nei confronti della Società ~~XXXXXXXXXX~~ in liquidazione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 n.37 s.m.i.)

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

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA I MAGGIO S.N., QUARTIERE LOCALITÀ BARNESE

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, situata in Comune di Sant'Ippolito (PU), in Via primo Maggio località Barnese, fa parte di un complesso residenziale composto da 7 unità abitative, costruito a partire dal 2009 in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento è composto da una ambiente soggiorno-cucina, un bagno, un disimpegno e due camere. Lo scoperto esclusivo, costituito da una parte lastricata con piastrelle di ceramica e parte lasciata a giardino, completa la proprietà dell'immobile.

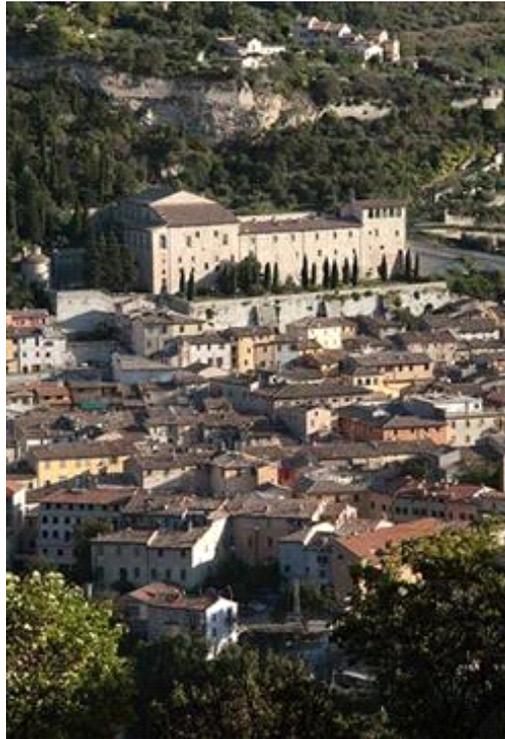
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano 24 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fossombrone 7 km.



Fossombrone

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Fano 20 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Fano 25 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Pian di Rose 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Sant'Ippolito 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

al di sotto della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadramento fotografico allegato (Allegato 1). La località risulta completamente dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (art. 4, legge 29 settembre 1964, n.847) e secondaria (art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche). L'unità immobiliare, situata in Comune di Sant'Ippolito (PU), in Via primo Maggio località Barnese, fa parte di un complesso residenziale composto da 7 unità abitative, costruito a partire del 2009 in buone condizioni di manutenzione (Allegato 11, foto A-B-C-D). L'edificio, in testa della lottizzazione, si sviluppa su quattro livelli. I tre livelli fuori terra ospitano gli appartamenti mentre il piano interrato ospita le autorimesse accessibili attraverso una rampa carrabile. La struttura è intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato; il solaio del piano primo e di copertura sono in latero-cemento costituiti da travetti in c.a. precompresso, blocchi in laterizio e getto di completamento per la formazione delle nervature e della soletta collaborante. Il solaio del piano terra è costituito da lastre prefabbricate di tipo predalles. I muri di tamponamento sono del tipo cassa vuota, in cui i paramenti esterni ed interni sono composti da blocchi forati in laterizio, con interposto materiale per la coibentazione termica. Le pareti esterne sono intonacate con malta cementizia e tinteggiate, ad esclusione di alcuni elementi della struttura in c.a. che sono lasciati a vista, adeguatamente trattati con pitture epossidiche, e parte della facciata esposta a sud in cui è presente un rivestimento in pietra ricostruita. Il manto di copertura è costituito da coppi alla romana ed è probabilmente dotato di un sistema di isolamento termico. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e il sistema di oscuramento avviene attraverso persiane in legno. L'immobile, al piano terra del complesso residenziale, è accessibile direttamente dal livello strada, attraverso il cancello di acciaio zincato e il muro di cinta che delimita la proprietà privata (Allegato 11, foto C). Esternamente l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione nonostante internamente non sia stato ultimato; lo stato dei luoghi è immediatamente esplicitato dalla porta blindata di accesso non rifinita (Allegato 11, foto 1). Gli ambienti interni infatti sono allo stato grezzo; non vi è nessun tipo di finitura (pavimento, rivestimento) e tantomeno oggetti di arredo, ad esclusione del piatto doccia. Le pareti sono state intonacate, rasate ma non tinteggiate. L'impianto elettrico, idrico e termico risulta presente ma non completo. L'unità immobiliare è composta da una ambiente soggiorno-cucina (Allegato 11, foto 2), testimoniato dalla presenza degli impianti idrici e di scarico, un disimpegno (Allegato 11, foto 3), un bagno (Allegato 11, foto 4), due camere (Allegato 11, foto 5-6). Lo scoperto esclusivo, costituito da una parte lastricata con piastrelle di ceramica e parte lasciata a giardino, completa la proprietà dell'immobile (Allegato 11, foto 7-8). L'altezza interna, nonostante non ci sia la pavimentazione, sarà uguale o superiore ai 270 cm, quindi conforme ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione. Dagli atti esaminati non risulta che l'unità immobiliare sia dotata di attestato di prestazione energetica.

## Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in calcestruzzo armato	nella media	
<i>scaie esterne:</i> a rampa unica costruite in calcestruzzo armato	nella media	
<i>copertura:</i> a falde costruita in laterocemento	nella media	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato	nella media	
<i>travi:</i> costruite in calcestruzzo armato	nella media	

## Delle Componenti Edilizie:

<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente	al di sotto della media	

realizzato in acciaio

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in parzialmente con pietra ricostruita

nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in ceramica

nella media 

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in presente

nella media 

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. impianto elettrico non completo

al di sotto della media 

*fognatura:* mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile. impianto fognario non completo

al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	63,00	x	100 %	=	63,00
scoperto esclusivo	90,00	x	10 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>153,00</b>				<b>72,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Immobili residenziali

Indirizzo: Sant'Ippolito

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.200,00 pari a 632,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Immobile terratetto plurifamigliare, recentemente ristrutturato

Indirizzo: Borgo medievale Sant'Ippolito

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Appartamento piano primo in buono stato

Indirizzo: Sant'Ippolito centro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazione civile

Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazione civile

Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, in condizioni di conservazione buone, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari\_min 720,00 Euro /mq - max 1.050,00 Euro/mq (Allegato 7); Siti internet – Dati agenzie immobiliari\_min 632,00 Euro /mq - max 1.550,00 Euro/mq (Allegato 8). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi e difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a 750,00 €/mq. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima; si è reputato quindi necessario applicare al valore medio di mercato al mq un coefficiente forfettario di  $K=0.75$  che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà:  $Vmz \times K = 1.000,00 \text{ Euro} \times 0.75 = 750,00 \text{ €/mq}$ . Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	72,00	x	750,00	=	<b>54.000,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 54.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 54.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà. Sebbene il mercato attualmente sia poco attivo, è stato ugualmente possibile reperire una serie di dati attraverso varie fonti (agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali, dati Agenzia del Territorio), al fine di accertare valori medi unitari attendibili e applicabili al caso in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2021 - 2° semestre, ed inoltre: Internet

## 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	72,00	0,00	54.000,00	54.000,00
				<b>54.000,00 €</b>	<b>54.000,00 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene opportuno al fine di garantire la vendibilità, non frazionare il bene pignorato e procedere alla vendita in un unico lotto.

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: **€ 54.000,00**

#### 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: **€ 54.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2021

## LOTTO 4

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

**A** appartamento a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **106,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, situata in Comune di Sant'Ippolito (PU), in Via primo Maggio località Barnese, fa parte di un complesso residenziale composto da 7 unità abitative, costruito a partire del 2009 in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento è composto da una ambiente soggiorno-cucina, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno e due camere. Un balcone, accessibile dalla camera da letto matrimoniale, completa il piano. Una scala interna conduce al piano secondo in cui sono presenti due grandi vani, probabilmente adibiti a locale soffitta, e un servizio igienico.

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

- foglio 10 particella 319 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: primo e secondo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 79.725,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 79.725,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore del debitore esecutato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione allegata e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Sant'Ippolito, si riscontrano oneri gravanti sul bene (Allegato 12).

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/06/2008 a firma di Notaio De Martino Alfredo ai nn. Rep. 3201/2330 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Fano ai nn. 4648/1109, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: 680.000,00 Euro .

Importo capitale: 1.360.000,00 Euro .

Durata ipoteca: 7 anni .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Sezione SANT'IPPOLITO Foglio 10 Particella 207

ipoteca , stipulata il 07/06/2010 a firma di Notaio Spinazzola Massimo ai nn. Rep. 30876/7887 di repertorio, iscritta il 04/08/2010 a Fano ai nn. 4960/787, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento in quota.

La formalità è riferita solamente a Foglio 10 Particella 319 Subalterno 7 quota n. 1 di euro 65.000,00 montante di euro 130.000,00; Foglio 10 Particella 319 Subalterno 1 quota n. 1 di euro 471.200,00 montante di euro 942.400,00.

Annotazione ad Iscrizione.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/01/2014 a firma di Giudice di pace ai nn. Rep. 77 di repertorio, iscritta il 09/02/2018 a Torino ai nn. 697/65, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: 4.200,23 Euro .

Importo capitale: 7.500,00 Euro .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Foglio 10 Particella 319 Sub. 3 Particella 319 Sub. 6

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/01/2021 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.48 di repertorio, trascritta il 19/02/2021 a Pesaro ai nn. 917/687, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Foglio 10 Particella 319 Sub. 1 Particella 319 Sub. 2 Particella 319 Sub. 3 Particella 319 Sub. 6 Particella 319 Sub. 9 Particella 319 Sub. 10 Particella 319 Sub. 13 Particella 319 Sub. 14 Particella 319 Sub. 16 Particella 319 Sub. 17 Particella 319 Sub. 18 Particella 319 Sub. 19

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 costituzione (dal 23/12/2009), con atto stipulato il 23/12/2009 ai nn. PS0223051 di repertorio, trascritto il 23/12/2009 ai nn. 2556.1/2009

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'accertamento della documentazione avvenuta presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Ippolito, sono state riscontrate diverse pratiche edilizie riferita all'immobile in oggetto (Allegato 4).

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 9/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/02/2006 con il n. prot. 427/2006 di protocollo, rilasciata il 03/04/2006 con il n. prot. 1081/2006 di protocollo

Permesso di costruire **N. 1/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 21/03/2008, rilasciata il 10/04/2008.

Già variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Richiesta di volturazione **N. 40/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 12/05/2008 con il n. prot.1857 di protocollo, rilasciata il 06/10/2008.

Già P.d.C. 01/2008, variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Denuncia di inizio attività edilizia **N. 22/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per tinteggiatura fabbricato sito in Sant'Ippolito - lottizzazione "Barnese", presentata il 26/05/2009 con il n. prot. 2322 di protocollo.

Già P.d.C. 40/2008 del 21/03/2008

Permesso di costruire **N. 43/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale composto da n.7 alloggi, presentata il 09/10/2009 con il n. prot. 3991 di protocollo, rilasciata il 21/12/2009 con il n. prot. 3991/2009 di protocollo.

Variante al P.d.C. 40/2008 del 06/10/2008

Richiesta proroga ultimazione lavori **N. 22/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/04/2010 con il n. prot. 1430/2010 di protocollo, rilasciata il 25/05/2010 con il n. prot. 2182 di protocollo.

Proroga per il completamento di lavori edili non ultimati, P.d.C. 43/2009 del 21/12/2009

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottata con delibera C.C. n.31 del 23/04/2009; Adottata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 05/07/2010., l'immobile ricade in zona C-Zone residenziali di espansione (Allegato 5). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 -

ZONA C Appartengono a questa categoria le aree soggette a nuova edificazione. I singoli comparti sono stati delimitati. Per le lottizzazioni approvate, indicate come C4 e C5, valgono le indicazioni contenute nell'art. 25. Per le aree di nuova istituzione è stata elaborata una scheda di progetto che dovrà servire come base per la redazione dei Piani Urbanistici Preventivi. La scheda di progetto contiene: • l'indicazione della superficie territoriale del comparto, della superficie utile lorda realizzabile nonché di quella destinata a servizi e spazi collettivi, • le destinazioni d'uso previste, • indici e parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare, • schemi di progetto indicanti la suddivisione del comparto secondo le diverse destinazioni urbanistiche con l'indicazione dei tipi edilizi. Delle schede progetto sono vincolanti il tracciato delle strade e la collocazione delle aree di servizio (aree verdi, parcheggi, aree per attrezzature pubbliche). Alla progettazione esecutiva sarà assegnato il compito della precisazione della superficie territoriale del comparto, della definizione di dettaglio, della verifica degli standards, mantenendo inalterato il rapporto assegnato tra spazi pubblici e aree edificabili. Nelle aree di espansione, non ancora convenzionate, l'Amministrazione Comunale potrà decidere che il 40 % della SUL destinata alla residenza sia utilizzata per edilizia economica e popolare. scheda di progetto n. C 1 - PIAN DI ROSE. E l'area adiacente lo svincolo della superstrada. il comparto delimita quella parte di lottizzazione residenziale rimasta inutilizzata. L'obiettivo è quello, di completare il comparto e di segnare il bordo verso la strada di rapido scorrimento. Superficie territoriale St= mq. 24.400 Superficie utile lorda SUL = mq. 11.000 Servizi e spazi collettivi piazza = mq. 1.600 verde attrezzato = mq. 3.300 parcheggi = mq. 800 Destinazione d'uso: residenze Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici, verso lo svincolo, non potranno superare la linea di allineamento indicata nello schema grafico che si trova a ml. 40 dal ciglio stradale; b - gli edifici dovranno essere: del tipo a schiera, con un minimo di 4 unità abitative ed un massimo di 8, del tipo a palazzina con un massimo di 6 alloggi; c - numero massimo di piani 3 d - accessi principali e dei garages sul fronte interno e - sistemazione ad orto e giardino sul retro scheda di progetto C 2 - PIAN DI ROSE. L'area in oggetto è quella posta a monte della strada provinciale Ridolfina che conduce verso Fossombrone. Superficie territoriale St= mq. 27.200 Superficie utile lorda SUL = mq. 12.250 Servizi e spazi pubblici : parcheggio mq. 950 verde attrezzato mq. 1.900 Destinazione d'uso: residenza, uffici privati e pubblici, artigianato di servizio. Strumenti di intervento : piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici dovranno essere a schiera, con un numero massimo di 4 alloggi o a villino con un massimo di due alloggi; b - gli accessi principali vanno posti lungo le strade. Per gli edifici posti a monte le porte dei garages potranno essere aperte sul fronte principale, per quelli a valle invece tali porte andranno aperte sul retro, c - l'altezza dei fabbricati sarà, verso valle, di 3 piani e, verso monte, di 2 piani. scheda progetto C 3 - PIAN DI ROSE. L'area interessata è posta sul terrazzo alluvionato antico che si trova al disopra della frazione di Pian di Rose. Questa fu in passato oggetto di un piano di lottizzazione che non trovò però attuazione. il P.R.G. la riconferma per interventi di nuova edificazione. Superficie territoriale St = mq. 53.600 Superficie utile lorda SUL = mq. 24.100 Servizi e spazi collettivi : parcheggio = mq. 1.200 area per attrezzature = mq. 3.000 verde attrezzato = mq. 4.500 Destinazioni d'uso: residenza, Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni. a - gli edifici a destinazione residenziale dovranno essere del tipo a villino con un massimo di 2 alloggi a schiera con un massimo di 6 unità abitative. b - l'altezza degli edifici residenziali a villino non dovrà superare i due piani e quella degli edifici a schiera non potrà superare i 3 piani. . Approvata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, in accoglimento delle prescrizioni e rilievi di cui alla delibera G.P. n. 19 del 09/02/2012

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In fase di sopralluogo presso l'immobile, non si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato. Dalla visura catastale compiuta in fase di raccolta dati, riferita all'immobile oggetto di pignoramento risulta che, l'identificazione catastale del bene è come da visura catastale allegata ed estratto di mappa catastale (Allegato 15). Dagli atti esaminati risulta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto dallo Studio Legale Terenzi a favore di Purple SPV S.r.l. nei confronti della Società ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ in liquidazione.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 n.37 s.m.i.)

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

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA I MAGGIO S.N., QUARTIERE LOCALITÀ BARNESE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **106,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare, situata in Comune di Sant'Ippolito (PU), in Via primo Maggio località Barnese, fa parte di un complesso residenziale composto da 7 unità abitative, costruito a partire del 2009 in buone condizioni di manutenzione. L'appartamento è composto da una ambiente soggiorno-cucina, un ripostiglio, un bagno, un disimpegno e due camere. Un balcone, accessibile dalla camera da letto matrimoniale, completa il piano. Una scala interna conduce al piano secondo in cui sono presenti due grandi vani, probabilmente adibiti a locale soffitta, e un servizio igienico.

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

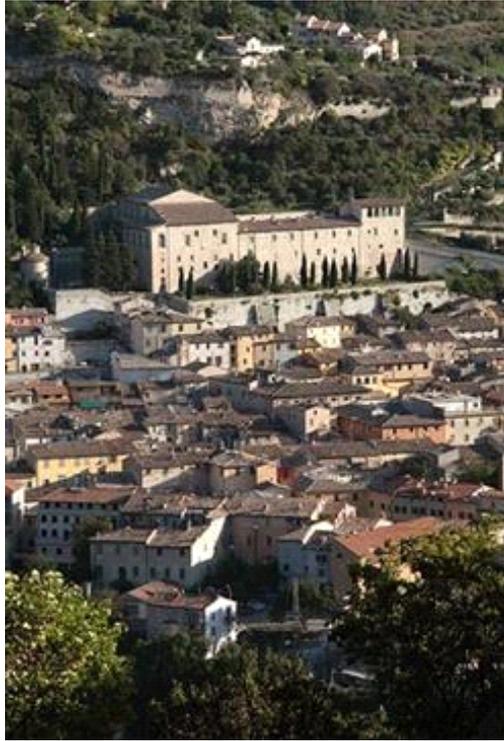
- foglio 10 particella 319 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: primo e secondo , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano 24 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti

attrazioni storico paesaggistiche: Fossombrone 7 km.



Fossombrone

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Fano 20 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Fano 25 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Pian di Rose 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Sant'Ippolito 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

al di sotto della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ubicazione dell'unità immobiliare è riscontrabile dall'inquadramento fotografico allegato (Allegato 1). La località risulta completamente dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (art. 4, legge 29 settembre 1964, n.847) e secondaria (art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche). L'unità immobiliare, situata in Comune di Sant'Ippolito (PU), in Via primo Maggio località Barnese, fa parte di un complesso residenziale composto da 7 unità abitative, costruito a partire del 2009 in buone condizioni di manutenzione (Allegato 14, foto A-B-C-D). L'edificio, in testa della lottizzazione, si sviluppa su quattro livelli. I tre livelli fuori terra ospitano gli appartamenti mentre il piano interrato ospita le autorimesse accessibili attraverso una rampa carrabile. La struttura è intelaiata con travi e pilastri in calcestruzzo armato; il solaio del piano primo e di copertura sono in latero-cemento costituiti da travetti in c.a. precompresso, blocchi in laterizio e getto di completamento per la formazione delle nervature e della soletta collaborante. Il solaio del piano terra è costituito da lastre prefabbricate di tipo predalles. I muri di tamponamento sono del tipo cassa vuota, in cui i paramenti esterni ed interni sono composti da blocchi forati in laterizio, con interposto materiale per la coibentazione termica. Le pareti esterne sono intonacate con malta cementizia e tinteggiate, ad esclusione di alcuni elementi della struttura in c.a. che sono lasciati a vista, adeguatamente trattati con pitture epossidiche, e parte della facciata esposta a sud in cui è presente un rivestimento in pietra ricostruita. Il manto di copertura è costituito da coppi alla romana ed è probabilmente dotato di un sistema di isolamento termico. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e il sistema di oscuramento avviene attraverso persiane in legno. L'immobile, al piano primo e secondo del complesso residenziale, si presenta in buono stato di conservazione nonostante internamente non sia stato ultimato. Attraverso una scala esterna (Allegato 14, foto C-D), in cui le pedate sono rivestite in marmo trani, si accede ad un balcone piastrellato che funge esclusivamente a ballatoio di ingresso. Anche in questo caso lo stato dei luoghi è immediatamente esplicitato dalla porta blindata di accesso non rifinita (Allegato 14, foto 1). Gli ambienti interni infatti sono allo stato grezzo; non vi è nessun tipo di finitura (pavimento, rivestimento) e tantomeno oggetti di arredo, ad esclusione del piatto doccia e della vasca. Le pareti sono state intonacate, rasate ma non tinteggiate. L'impianto elettrico, idrico e termico risulta presente ma non completo. L'appartamento è composto da una ambiente soggiorno-cucina (Allegato 14, foto 3-4), testimoniato dalla presenza degli impianti idrici e di scarico, un ripostiglio, un bagno (Allegato 14, foto 6), un disimpegno e due camere (Allegato 14, foto 5-7). Un balcone, accessibile dalla camera da letto matrimoniale, completa il piano. L'altezza interna, nonostante non ci sia la pavimentazione, sarà uguale o superiore ai 270 cm, quindi conforme ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione. Una scala interna allo stato grezzo (Allegato 14, foto 1) conduce al piano secondo in cui sono presenti due grandi vani, probabilmente adibiti a locale soffitta (Allegato 14, foto 8-9-10), e un servizio igienico (Allegato 14, foto 11). Dagli atti esaminati non risulta che l'unità immobiliare sia dotata di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>scale</i> : con rivestimento in stato grezzo	mediocre	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in acciaio	al di sotto della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in presente, il rivestimento è realizzato in parzialmente con pietra ricostruita	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ceramica	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in presente	nella media	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in	nella media	

**legno**

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in calcestruzzo armato nella media 

*scaie esterne:* a rampa unica costruite in calcestruzzo armato nella media 

*copertura:* a falde costruita in laterocemento nella media 

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media 

*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato nella media 

*travi:* costruite in calcestruzzo armato nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. impianto elettrico non completo al di sotto della media 

*fognatura:* mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile. impianto fognario non completo al di sotto della media 

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano primo	74,00	x	100 %	=	74,00
appartamento piano secondo	55,00	x	50 %	=	27,50
balconi	16,00	x	30 %	=	4,80
<b>Totale:</b>	<b>145,00</b>				<b>106,30</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Immobili residenziali

Indirizzo: Sant'Ippolito

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.200,00 pari a 632,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Immobile terratetto plurifamigliare, recentemente ristrutturato

Indirizzo: Borgo medievale Sant'Ippolito

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Appartamento piano primo in buono stato

Indirizzo: Sant'Ippolito centro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazione civile

Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazione civile

Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, in condizioni di conservazione buone, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari\_min 720,00 Euro /mq - max 1.050,00 Euro/mq (Allegato 7); Siti internet – Dati agenzie immobiliari\_min 632,00 Euro /mq - max 1.550,00 Euro/mq (Allegato 8). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi e difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a 750,00 €/mq. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima; si è reputato quindi necessario applicare al valore medio di mercato al mq un coefficiente forfettario di  $K=0.75$  che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà:  $Vmz \times K = 1.000,00 \text{ Euro} \times 0.75 = 750,00 \text{ €/mq}$ . Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,30	x	750,00	=	<b>79.725,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 79.725,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 79.725,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà. Sebbene il mercato attualmente sia poco attivo, è stato ugualmente possibile reperire una serie di dati attraverso varie fonti (agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali, dati Agenzia del Territorio), al fine di accertare valori medi unitari attendibili e applicabili al caso in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2021 - 2° semestre, ed inoltre: Internet

#### 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	106,30	0,00	79.725,00	79.725,00
				<b>79.725,00 €</b>	<b>79.725,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene opportuno al fine di garantire la vendibilità, non frazionare il bene pignorato e procedere alla vendita in un unico lotto.

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: **€ 79.725,00**

**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: **€ 79.725,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2021

## LOTTO 5

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

**A** **box singolo** a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, al piano primo sotto strada del complesso residenziale, è un'autorimessa singola. La porta basculante di accesso è in lamiera e si trova in buono stato conservativo. I muri perimetrali sono costituiti da blocchi in cemento non intonacati. Rimangono a vista anche le parti strutturali del complesso, ovvero la trave, i pilastri, il muro contro terra e le lastre prefabbricate del solaio di tipo predalles (Allegato 16, foto 1). Il pavimento dell'autorimessa è in cemento industriale. L'altezza interna del locale è di 265 cm circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano strada, ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: piano primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile costruito nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 5.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 5.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore del debitore esecutato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione allegata e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Sant'Ippolito, si riscontrano oneri gravanti sul bene (Allegato 3).

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/06/2008 a firma di Notaio De Martino Alfredo ai nn. Rep. 3201/2330 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Fano ai nn. 4648/1109, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: 680.000,00 Euro .

Importo capitale: 1.360.000,00 Euro .

Durata ipoteca: 7 anni .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Sezione SANT'IPPOLITO Foglio 10 Particella 207

ipoteca , stipulata il 07/06/2010 a firma di Notaio Spinazzola Massimo ai nn. Rep. 30876/7887 di repertorio, iscritta il 04/08/2010 a Fano ai nn. 4960/787, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento in quota.

La formalità è riferita solamente a Foglio 10 Particella 319 Subalterno 7 quota n. 1 di euro 65.000,00 montante di euro 130.000,00; Foglio 10 Particella 319 Subalterno 1 quota n. 1 di euro 471.200,00 montante di euro 942.400,00.

Annotazione ad Iscrizione.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/01/2021 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.48 di repertorio, trascritta il 19/02/2021 a Pesaro ai nn. 917/687, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Foglio 10 Particella 319 Sub. 1 Particella 319 Sub. 2 Particella 319 Sub. 3 Particella 319 Sub. 6 Particella 319 Sub. 9 Particella 319 Sub. 10 Particella 319 Sub. 13 Particella 319 Sub. 14 Particella 319 Sub. 16 Particella 319 Sub. 17 Particella 319 Sub. 18 Particella 319 Sub. 19

### *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 costituzione (dal 23/12/2009), con atto stipulato il 23/12/2009 ai nn. PS0223051 di repertorio, trascritto il 23/12/2009 ai nn. 2556.1/2009

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'accertamento della documentazione avvenuta presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Ippolito, sono state riscontrate diverse pratiche edilizie riferita all'immobile in oggetto (Allegato 4).

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 9/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/02/2006 con il n. prot. 427/2006 di protocollo, rilasciata il 03/04/2006 con il n. prot. 1081/2006 di protocollo

Permesso di costruire **N. 1/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 21/03/2008, rilasciata il 10/04/2008.

Già variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Richiesta di volturazione **N. 40/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 12/05/2008 con il n. prot. 1857 di protocollo, rilasciata il 06/10/2008.

Già P.d.C. 01/2008, variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Denuncia di inizio attività edilizia **N. 22/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per tinteggiatura fabbricato sito in Sant'Ippolito - lottizzazione "Barnese", presentata il 26/05/2009 con il n. prot. 2322 di protocollo.

Già P.d.C. 40/2008 del 21/03/2008

Permesso di costruire **N. 43/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale composto da n.7 alloggi, presentata il 09/10/2009 con il n. prot. 3991 di protocollo, rilasciata il 21/12/2009 con il n. prot. 3991/2009 di protocollo.

Variante al P.d.C. 40/2008 del 06/10/2008

Richiesta proroga ultimazione lavori **N. 22/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/04/2010 con il n. prot. 1430/2010 di protocollo, rilasciata il 25/05/2010 con il n. prot. 2182 di protocollo.

Proroga per il completamento di lavori edili non ultimati, P.d.C. 43/2009 del 21/12/2009

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottata con delibera C.C. n.31 del 23/04/2009; Adottata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 05/07/2010., l'immobile ricade in zona C-Zone residenziali di espansione (Allegato 5). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 - ZONA C Appartengono a questa categoria le aree soggette a nuova edificazione . I singoli comparti sono stati delimitati. Per le lottizzazioni approvate, indicate come C4 e C5, valgono le indicazioni contenute ne! successivo art. 25. Per le aree di nuova istituzione è stata elaborata una scheda di progetto che dovrà servire come base per la redazione dei Piani Urbanistici Preventivi. La scheda di progetto contiene: • l'indicazione della superficie territoriale del comparto, della superficie utile lorda realizzabile nonché di quella destinata a servizi e spazi collettivi, • le destinazioni d'uso previste, • indici e parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare, • schemi di progetto indicanti la suddivisione del comparto secondo le diverse destinazioni urbanistiche con l'indicazione dei tipi edilizi. Delle schede

progetto sono vincolanti il tracciato delle strade e la collocazione delle aree di servizio (aree verdi, parcheggi, aree per attrezzature pubbliche). Alla progettazione esecutiva sarà assegnato il compito della precisazione della superficie territoriale del comparto, della definizione di dettaglio, della verifica degli standards, mantenendo inalterato il rapporto assegnato tra spazi pubblici e aree edificabili. Nelle aree di espansione, non ancora convenzionate, l'Amministrazione Comunale potrà decidere che il 40 % della SUL destinata alla residenza sia utilizzata per edilizia economica e popolare. scheda di progetto n. C 1 - PIAN DI ROSE. E l'area adiacente lo svincolo della superstrada. il comparto delimita quella parte di lottizzazione residenziale rimasta inutilizzata. L'obiettivo è quello, di completare il comparto e di segnare il bordo verso la strada di rapido scorrimento. Superficie territoriale St= mq. 24.400 Superficie utile lorda SUL = mq. 11.000 Servizi e spazi collettivi piazza = mq. 1.600 verde attrezzato = mq. 3.300 parcheggi = mq. 800 Destinazione d'uso: residenze Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici, verso lo svincolo, non potranno superare la linea di allineamento indicata nello schema grafico che si trova a ml. 40 dal ciglio stradale; b - gli edifici dovranno essere: del tipo a schiera, con un minimo di 4 unità abitative ed un massimo di 8, del tipo a palazzina con un massimo di 6 alloggi; c - numero massimo di piani 3 d - accessi principali e dei garages sul fronte interno e - sistemazione ad orto e giardino sul retro scheda di progetto C 2 - PIAN DI ROSE. L'area in oggetto è quella posta a monte della strada provinciale Ridolfina che conduce verso Fossombrone. Superficie territoriale St= mq. 27.200 Superficie utile lorda SUL = mq. 12.250 Servizi e spazi pubblici : parcheggio mq. 950 verde attrezzato mq. 1.900 Destinazione d'uso: residenza, uffici privati e pubblici, artigianato di servizio. Strumenti di intervento : piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici dovranno essere a schiera, con un numero massimo di 4 alloggi o a villino con un massimo di due alloggi; b - gli accessi principali vanno posti lungo le strade. Per gli edifici posti a monte le porte dei garages potranno essere aperte sul fronte principale, per quelli a valle invece tali porte andranno aperte sul retro, c - l'altezza dei fabbricati sarà, verso valle, di 3 piani e, verso monte, di 2 piani. scheda progetto C 3 - PIAN DI ROSE. L'area interessata è posta sul terrazzo alluvionato antico che si trova al disopra della frazione di Pian di Rose. Questa fu in passato oggetto di un piano di lottizzazione che non trovò però attuazione. il P.R.G. la riconferma per interventi di nuova edificazione. Superficie territoriale St = mq. 53.600 Superficie utile lorda SUL = mq. 24.100 Servizi e spazi collettivi : parcheggio = mq. 1.200 area per attrezzature = mq. 3.000 verde attrezzato = mq. 4.500 Destinazioni d'uso residenza, Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni. a - gli edifici a destinazione residenziale dovranno essere del tipo a villino con un massimo di 2 alloggi a schiera con un massimo di 6 unità abitative. b - l'altezza degli edifici residenziali a villino non dovrà superare i due piani e quella degli edifici a schiera non potrà superare i 3 piani. . Approvata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, in accoglimento delle prescrizioni e rilievi di cui alla delibera G.P. n. 19 del 09/02/2012

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In fase di sopralluogo presso l'immobile, non si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato. Dalla visura catastale compiuta in fase di raccolta dati, riferita all' immobile oggetto di pignoramento risulta che, l'identificazione catastale del bene è come da visura catastale allegata ed estratto di mappa catastale (Allegato 17). Dagli atti esaminati risulta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto dallo Studio Legale Terenzi a favore di Purple SPV S.r.l. nei confronti della Società ~~XXXXXXXXXX~~ S.r.l. in liquidazione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 n.37 s.m.i.)

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

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA I MAGGIO S.N., QUARTIERE LOCALITÀ BARNESE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, al piano primo sotto strada del complesso residenziale, è un' autorimessa singola. La porta basculante di accesso è in lamiera e si trova in buono stato conservativo. I muri perimetrali sono costituiti da blocchi in cemento non intonacati. Rimangono a vista anche le parti strutturali del complesso, ovvero la trave, i pilastri, il muro contro terra e le lastre prefabbricate del solaio di tipo predalles (Allegato 16, foto 1). Il pavimento dell' autorimessa è in cemento industriale. L' altezza interna del locale è di 265 cm circa.

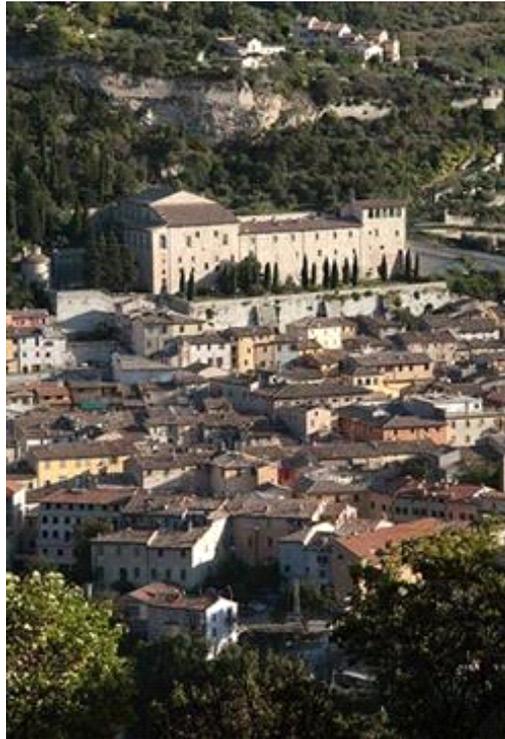
L' unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano strada, ha un' altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: piano primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile costruito nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un' area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un' area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano 24 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fossombrone 7 km.



Fossombrone

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Fano 20 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Fano 25 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Pian di Rose 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Sant'Ippolito 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, al piano primo sotto strada del complesso residenziale, è un'autorimessa singola. La porta basculante di accesso è in lamiera e si trova in buono stato conservativo. I muri perimetrali sono costituiti da blocchi in cemento non intonacati. Rimangono a vista anche le parti strutturali del complesso, ovvero la trave, i pilastri, il muro contro terra e le lastre prefabbricate del solaio di tipo predalles (Allegato 16, foto 1). Il pavimento dell'autorimessa è in cemento industriale. L'altezza interna del locale è di 265 cm circa.

## Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in calcestruzzo armato nella media 

*copertura:* a falde costruita in laterocemento nella media 

*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato nella media 

*travi:* costruite in calcestruzzo armato nella media 

## Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in presente, il rivestimento è realizzato in parzialmente con pietra ricostruita nella media 

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in presente nella media 

*portone di ingresso:* porta basculante realizzato in lamiera nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento nella media 

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
autorimessa	22,00	x	50 %	=	11,00
<b>Totale:</b>	<b>22,00</b>				<b>11,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Immobili residenziali  
Indirizzo: Sant'Ippolito  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 63.200,00 pari a 632,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Immobile terratetto plurifamigliare, recentemente ristrutturato  
Indirizzo: Borgo medievale Sant'Ippolito  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 139.500,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Appartamento piano primo in buono stato  
Indirizzo: Sant'Ippolito centro  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 114.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Descrizione: abitazione civile  
Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazione civile

Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, in condizioni di conservazione buone, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari\_min 720,00 Euro /mq - max 1.050,00 Euro/mq (Allegato 7); Siti internet – Dati agenzie immobiliari\_min 632,00 Euro /mq - max 1.550,00 Euro/mq (Allegato 8). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi e difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a 500,00 €/mq. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima; si è reputato quindi necessario applicare al valore medio di mercato al mq un coefficiente forfettario di  $K=0.50$  che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà:  $Vmz \times K = 1.000,00 \text{ Euro} \times 0.50 = 500,00 \text{ €/mq}$ . Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	11,00	x	500,00	=	<b>5.500,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 5.500,00</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 5.500,00</b>
---	-------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà. Sebbene il mercato attualmente sia poco attivo, è stato ugualmente possibile reperire una serie di dati attraverso varie fonti (agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali, dati Agenzia del Territorio), al fine di accertare valori medi unitari attendibili e applicabili al caso in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2021 - 2° semestre, ed inoltre: Internet

#### 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	box singolo	11,00	0,00	5.500,00	5.500,00
				<b>5.500,00 €</b>	<b>5.500,00 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene opportuno al fine di garantire la vendibilità, non frazionare il bene pignorato e procedere alla vendita in un unico lotto.

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: **€ 5.500,00**

#### 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: **€ 5.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2021

## LOTTO 6

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

**A** **box singolo** a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **10,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, al piano primo sotto strada del complesso residenziale, è un'autorimessa singola. La porta basculante di accesso è in lamiera e si trova in buono stato conservativo. I muri perimetrali sono costituiti da blocchi in cemento non intonacati. Rimangono a vista anche le parti strutturali del complesso, ovvero la trave, i pilastri, il muro contro terra e le lastre prefabbricate del solaio di tipo predalles (Allegato 18, foto 1). Il pavimento dell'autorimessa è in cemento industriale. L'altezza interna del locale è di 265 cm circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano strada, ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: piano primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile costruito nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>10,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 5.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 5.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore del debitore esecutato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione allegata e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Sant'Ippolito, si riscontrano oneri gravanti sul bene (Allegato 3).

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/06/2008 a firma di Notaio De Martino Alfredo ai nn. Rep. 3201/2330 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Fano ai nn. 4648/1109, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: 680.000,00 Euro .

Importo capitale: 1.360.000,00 Euro .

Durata ipoteca: 7 anni .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Sezione SANT'IPPOLITO Foglio 10 Particella 207

ipoteca , stipulata il 07/06/2010 a firma di Notaio Spinazzola Massimo ai nn. Rep. 30876/7887 di repertorio, iscritta il 04/08/2010 a Fano ai nn. 4960/787, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento in quota.

La formalità è riferita solamente a Foglio 10 Particella 319 Subalterno 7 quota n. 1 di euro 65.000,00 montante di euro 130.000,00; Foglio 10 Particella 319 Subalterno 1 quota n. 1 di euro 471.200,00 montante di euro 942.400,00.

Annotazione ad Iscrizione.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/01/2021 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.48 di repertorio, trascritta il 19/02/2021 a Pesaro ai nn. 917/687, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Foglio 10 Particella 319 Sub. 1 Particella 319 Sub. 2 Particella 319 Sub. 3 Particella 319 Sub. 6 Particella 319 Sub. 9 Particella 319 Sub. 10 Particella 319 Sub. 13 Particella 319 Sub. 14 Particella 319 Sub. 16 Particella 319 Sub. 17 Particella 319 Sub. 18 Particella 319 Sub. 19

### *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 insolte 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 costituzione (dal 23/12/2009), con atto stipulato il 23/12/2009 ai nn. PS0223051 di repertorio, trascritto il 23/12/2009 ai nn. 2556.1/2009

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'accertamento della documentazione avvenuta presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Ippolito, sono state riscontrate diverse pratiche edilizie riferita all'immobile in oggetto (Allegato 4).

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 9/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/02/2006 con il n. prot. 427/2006 di protocollo, rilasciata il 03/04/2006 con il n. prot. 1081/2006 di protocollo

Permesso di costruire **N. 1/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 21/03/2008, rilasciata il 10/04/2008.

Già variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Richiesta di volturazione **N. 40/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 12/05/2008 con il n. prot.1857 di protocollo, rilasciata il 06/10/2008.

Già P.d.C. 01/2008, variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Denuncia di inizio attività edilizia **N. 22/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per tinteggiatura fabbricato sito in Sant'Ippolito - lottizzazione "Barnese", presentata il 26/05/2009 con il n. prot. 2322 di protocollo.

Già P.d.C. 40/2008 del 21/03/2008

Permesso di costruire **N. 43/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale composto da n.7 alloggi, presentata il 09/10/2009 con il n. prot. 3991 di protocollo, rilasciata il 21/12/2009 con il n. prot. 3991/2009 di protocollo.

Variante al P.d.C. 40/2008 del 06/10/2008

Richiesta proroga ultimazione lavori **N. 22/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/04/2010 con il n. prot. 1430/2010 di protocollo, rilasciata il 25/05/2010 con il n. prot. 2182 di protocollo.

Proroga per il completamento di lavori edili non ultimati, P.d.C. 43/2009 del 21/12/2009

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottata con delibera C.C. n.31 del 23/04/2009; Adottata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 05/07/2010., l'immobile ricade in zona C-Zone residenziali di espansione (Allegato 5). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 - ZONA C Appartengono a questa categoria le aree soggette a nuova edificazione . I singoli comparti sono stati delimitati. Per le lottizzazioni approvate, indicate come C4 e C5, valgono le indicazioni contenute ne! successivo art. 25. Per le aree di nuova istituzione è stata elaborata una scheda di progetto che dovrà servire come base per la redazione dei Piani Urbanistici Preventivi. La scheda di progetto contiene: • l'indicazione della superficie territoriale del comparto, della superficie utile lorda realizzabile nonché di quella destinata a servizi e spazi collettivi, • le destinazioni d'uso previste, • indici e parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare, • schemi di progetto indicanti la suddivisione del comparto secondo le diverse destinazioni urbanistiche con l'indicazione dei tipi edilizi. Delle schede

progetto sono vincolanti il tracciato delle strade e la collocazione delle aree di servizio (aree verdi, parcheggi, aree per attrezzature pubbliche). Alla progettazione esecutiva sarà assegnato il compito della precisazione della superficie territoriale del comparto, della definizione di dettaglio, della verifica degli standards, mantenendo inalterato il rapporto assegnato tra spazi pubblici e aree edificabili. Nelle aree di espansione, non ancora convenzionate, l'Amministrazione Comunale potrà decidere che il 40 % della SUL destinata alla residenza sia utilizzata per edilizia economica e popolare. scheda di progetto n. C 1 - PIAN DI ROSE. E l'area adiacente lo svincolo della superstrada. il comparto delimita quella parte di lottizzazione residenziale rimasta inutilizzata. L'obiettivo è quello, di completare il comparto e di segnare il bordo verso la strada di rapido scorrimento. Superficie territoriale St= mq. 24.400 Superficie utile lorda SUL = mq. 11.000 Servizi e spazi collettivi piazza = mq. 1.600 verde attrezzato = mq. 3.300 parcheggi = mq. 800 Destinazione d'uso: residenze Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici, verso lo svincolo, non potranno superare la linea di allineamento indicata nello schema grafico che si trova a ml. 40 dal ciglio stradale; b - gli edifici dovranno essere: del tipo a schiera, con un minimo di 4 unità abitative ed un massimo di 8, del tipo a palazzina con un massimo di 6 alloggi; c - numero massimo di piani 3 d - accessi principali e dei garages sul fronte interno e - sistemazione ad orto e giardino sul retro scheda di progetto C 2 - PIAN DI ROSE. L'area in oggetto è quella posta a monte della strada provinciale Ridoifina che conduce verso Fossombrone. Superficie territoriale St= mq. 27.200 Superficie utile lorda SUL = mq. 12.250 Servizi e spazi pubblici : parcheggio mq. 950 verde attrezzato mq. 1.900 Destinazione d'uso: residenza, uffici privati e pubblici, artigianato di servizio. Strumenti di intervento : piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici dovranno essere a schiera, con un numero massimo di 4 alloggi o a villino con un massimo di due alloggi; b - gli accessi principali vanno posti lungo le strade. Per gli edifici posti a monte le porte dei garages potranno essere aperte sul fronte principale, per quelli a valle invece tali porte andranno aperte su retro, c - l'altezza dei fabbricati sarà ,verso valle ,di 3 piani e, verso monte ,di 2 piani. scheda progetto C 3 - PIAN DE ROSE. L'area interessata è posta sul terrazzo alluvionate antico che si trova al disopra della frazione di Pian di Rose. Questa fu in passato oggetto di un piano di lottizzazione che non trovò però attuazione. il P.R.G. la riconferma per interventi di nuova edificazione. Superficie territoriale St = mq. 53.600 Superficie utile lorda SUL = mq. 24.100 Servizi e spazi collettivi : parcheggio = mq. 1.200 area per attrezzature = mq. 3.000 verde attrezzato = mq. 4.500 Destinazioni d'uso residenza, Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni. a - gli edifici a destinazione residenziale dovranno essere del tipo a villino con un massimo di 2 alloggi a schiera con un massimo di 6 unità abitative. b - l'altezza degli edifici residenziali a villino non dovrà superare i due piani e quella degli edifici a schiera non potrà superare i 3 piani. . Approvata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, in accoglimento delle prescrizioni e rilievi di cui alla delibera G.P. n. 19 del 09/02/2012

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In fase di sopralluogo presso l'immobile, non si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato. Dalla visura catastale compiuta in fase di raccolta dati, riferita all' immobile oggetto di pignoramento risulta che, l'identificazione catastale del bene è come da visura catastale allegata ed estratto di mappa catastale (Allegato 19). Dagli atti esaminati risulta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto dallo Studio Legale Terenzi a favore di Purple SPV S.r.l. nei confronti della Società XXXXXXXXXX S.r.l. in liquidazione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 n.37 s.m.i.)

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

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA I MAGGIO S.N., QUARTIERE LOCALITÀ BARNESE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **10,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, al piano primo sotto strada del complesso residenziale, è un'autorimessa singola. La porta basculante di accesso è in lamiera e si trova in buono stato conservativo. I muri perimetrali sono costituiti da blocchi in cemento non intonacati. Rimangono a vista anche le parti strutturali del complesso, ovvero la trave, i pilastri, il muro contro terra e le lastre prefabbricate del solaio di tipo predalles (Allegato 18, foto 1). Il pavimento dell'autorimessa è in cemento industriale. L'altezza interna del locale è di 265 cm circa.

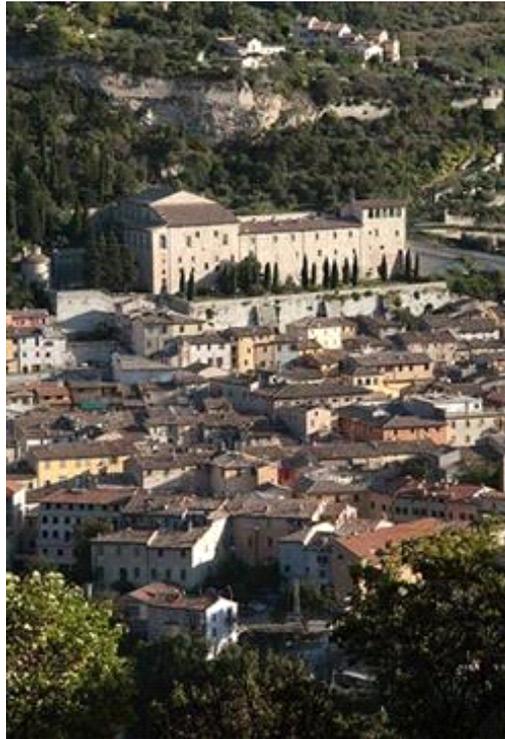
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano strada, ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: piano primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile costruito nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano 24 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fossombrone 7 km.



Fossombrone

SERVIZI

municipio



negozi al dettaglio



spazi verde



farmacie



COLLEGAMENTI

autostrada distante Fano 20 km



ferrovia distante Fano 25 km



superstrada distante Pian di Rose 2 km



autobus distante Sant'Ippolito 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:

mediocre 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, al piano primo sotto strada del complesso residenziale, è un'autorimessa singola. La porta basculante di accesso è in lamiera e si trova in buono stato conservativo. I muri perimetrali sono costituiti da blocchi in cemento non intonacati. Rimangono a vista anche le parti strutturali del complesso, ovvero la trave, i pilastri, il muro contro terra e le lastre prefabbricate del solaio di tipo predalles (Allegato 18, foto 1). Il pavimento dell'autorimessa è in cemento industriale. L'altezza interna del locale è di 265 cm circa.

## Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in calcestruzzo armato nella media 

*copertura:* a falde costruita in laterocemento nella media 

*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato nella media 

*copertura:* a falde costruita in laterocemento nella media 

*travi:* costruite in calcestruzzo armato nella media 

## Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in presente, il rivestimento è realizzato in parzialmente con pietra ricostruita nella media 

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in presente nella media 

*portone di ingresso:* porta basculante realizzato in lamiera nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento nella media 

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	21,00	x	50 %	=	10,50
<b>Totale:</b>	<b>21,00</b>				<b>10,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Immobili residenziali  
Indirizzo: Sant'Ippolito  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 63.200,00 pari a 632,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Immobile terratetto plurifamigliare, recentemente ristrutturato  
Indirizzo: Borgo medievale Sant'Ippolito  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 139.500,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Appartamento piano primo in buono stato  
Indirizzo: Sant'Ippolito centro  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 114.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Descrizione: abitazione civile  
Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari  
 Descrizione: abitazione civile  
 Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 105.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, in condizioni di conservazione buone, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari\_min 720,00 Euro /mq - max 1.050,00 Euro/mq (Allegato 7); Siti internet – Dati agenzie immobiliari\_min 632,00 Euro /mq - max 1.550,00 Euro/mq (Allegato 8). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi e difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a 500,00 €/mq. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima; si è reputato quindi necessario applicare al valore medio di mercato al mq un coefficiente forfettario di  $K=0.50$  che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà:  $Vmz \times K = 1.000,00 \text{ Euro} \times 0.50 = 500,00 \text{ €/mq}$ . Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	10,50	x	500,00	=	<b>5.250,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 5.250,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 5.250,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà. Sebbene il mercato attualmente sia poco attivo, è stato ugualmente possibile reperire una serie di dati attraverso varie fonti (agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali, dati Agenzia del Territorio), al fine di accertare valori medi unitari attendibili e applicabili al caso in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2021 - 2° semestre, ed inoltre: Internet

## 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	box singolo	10,50	0,00	5.250,00	5.250,00
				<b>5.250,00 €</b>	<b>5.250,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene opportuno al fine di garantire la vendibilità, non frazionare il bene pignorato e procedere alla vendita in un unico lotto.

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: **€ 5.250,00**

**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: **€ 5.250,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2021

## LOTTO 7

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

**A** **box singolo** a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, al piano primo sotto strada del complesso residenziale, è un'autorimessa singola. La porta basculante di accesso è in lamiera e si trova in buono stato conservativo. I muri perimetrali sono costituiti da blocchi in cemento non intonacati. Rimangono a vista anche le parti strutturali del complesso, ovvero la trave, i pilastri, il muro contro terra e le lastre prefabbricate del solaio di tipo predalles (Allegato 20, foto 1). Il pavimento dell'autorimessa è in cemento industriale. L'altezza interna del locale è di 265 cm circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano strada, ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: piano primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile costruito nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>9,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 4.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore del debitore esecutato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione allegata e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Sant'Ippolito, si riscontrano oneri gravanti sul bene (Allegato 3).

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/06/2008 a firma di Notaio De Martino Alfredo ai nn. Rep. 3201/2330 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Fano ai nn. 4648/1109, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: 680.000,00 Euro .

Importo capitale: 1.360.000,00 Euro .

Durata ipoteca: 7 anni .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Sezione SANT'IPPOLITO Foglio 10 Particella 207

ipoteca , stipulata il 07/06/2010 a firma di Notaio Spinazzola Massimo ai nn. Rep. 30876/7887 di repertorio, iscritta il 04/08/2010 a Fano ai nn. 4960/787, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento in quota.

La formalità è riferita solamente a Foglio 10 Particella 319 Subalterno 7 quota n. 1 di euro 65.000,00 montante di euro 130.000,00; Foglio 10 Particella 319 Subalterno 1 quota n. 1 di euro 471.200,00 montante di euro 942.400,00.

Annotazione ad Iscrizione.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/01/2021 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.48 di repertorio, trascritta il 19/02/2021 a Pesaro ai nn. 917/687, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Foglio 10 Particella 319 Sub. 1 Particella 319 Sub. 2 Particella 319 Sub. 3 Particella 319 Sub. 6 Particella 319 Sub. 9 Particella 319 Sub. 10 Particella 319 Sub. 13 Particella 319 Sub. 14 Particella 319 Sub. 16 Particella 319 Sub. 17 Particella 319 Sub. 18 Particella 319 Sub. 19

### *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 costituzione (dal 23/12/2009), con atto stipulato il 23/12/2009 ai nn. PS0223051 di repertorio, trascritto il 23/12/2009 ai nn. 2556.1/2009

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'accertamento della documentazione avvenuta presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Ippolito, sono state riscontrate diverse pratiche edilizie riferita all'immobile in oggetto (Allegato 4).

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 9/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/02/2006 con il n. prot. 427/2006 di protocollo, rilasciata il 03/04/2006 con il n. prot. 1081/2006 di protocollo

Permesso di costruire **N. 1/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 21/03/2008, rilasciata il 10/04/2008.

Già variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Richiesta di volturazione **N. 40/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 12/05/2008 con il n. prot. 1857 di protocollo, rilasciata il 06/10/2008.

Già P.d.C. 01/2008, variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Denuncia di inizio attività edilizia **N. 22/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per tinteggiatura fabbricato sito in Sant'Ippolito - lottizzazione "Barnese", presentata il 26/05/2009 con il n. prot. 2322 di protocollo.

Già P.d.C. 40/2008 del 21/03/2008

Permesso di costruire **N. 43/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale composto da n.7 alloggi, presentata il 09/10/2009 con il n. prot. 3991 di protocollo, rilasciata il 21/12/2009 con il n. prot. 3991/2009 di protocollo.

Variante al P.d.C. 40/2008 del 06/10/2008

Richiesta proroga ultimazione lavori **N. 22/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/04/2010 con il n. prot. 1430/2010 di protocollo, rilasciata il 25/05/2010 con il n. prot. 2182 di protocollo.

Proroga per il completamento di lavori edili non ultimati, P.d.C. 43/2009 del 21/12/2009

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottata con delibera C.C. n.31 del 23/04/2009; Adottata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 05/07/2010., l'immobile ricade in zona C-Zone residenziali di espansione (Allegato 5). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 - ZONA C Appartengono a questa categoria le aree soggette a nuova edificazione . I singoli comparti sono stati delimitati. Per le lottizzazioni approvate, indicate come C4 e C5, valgono le indicazioni contenute ne! successivo art. 25. Per le aree di nuova istituzione è stata elaborata una scheda di progetto che dovrà servire come base per la redazione dei Piani Urbanistici Preventivi. La scheda di progetto contiene: • l'indicazione della superficie territoriale del comparto, della superficie utile lorda realizzabile nonché di quella destinata a servizi e spazi collettivi, • le destinazioni d'uso previste, • indici e parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare, • schemi di progetto indicanti la suddivisione del comparto secondo le diverse destinazioni urbanistiche con l'indicazione dei tipi edilizi. Delle schede

progetto sono vincolanti il tracciato delle strade e la collocazione delle aree di servizio (aree verdi, parcheggi, aree per attrezzature pubbliche). Alla progettazione esecutiva sarà assegnato il compito della precisazione della superficie territoriale del comparto, della definizione di dettaglio, della verifica degli standards, mantenendo inalterato il rapporto assegnato tra spazi pubblici e aree edificabili. Nelle aree di espansione, non ancora convenzionate, l'Amministrazione Comunale potrà decidere che il 40 % della SUL destinata alla residenza sia utilizzata per edilizia economica e popolare. scheda di progetto n. C 1 - PIAN DI ROSE. E l'area adiacente lo svincolo della superstrada. il comparto delimita quella parte di lottizzazione residenziale rimasta inutilizzata. L'obiettivo è quello, di completare il comparto e di segnare il bordo verso la strada di rapido scorrimento. Superficie territoriale St= mq. 24.400 Superficie utile lorda SUL = mq. 11.000 Servizi e spazi collettivi piazza = mq. 1.600 verde attrezzato = mq. 3.300 parcheggi = mq. 800 Destinazione d'uso: residenze Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici, verso lo svincolo, non potranno superare la linea di allineamento indicata nello schema grafico che si trova a ml. 40 dal ciglio stradale; b - gli edifici dovranno essere: del tipo a schiera, con un minimo di 4 unità abitative ed un massimo di 8, del tipo a palazzina con un massimo di 6 alloggi; c - numero massimo di piani 3 d - accessi principali e dei garages sul fronte interno e - sistemazione ad orto e giardino sul retro scheda di progetto C 2 - PIAN DI ROSE. L'area in oggetto è quella posta a monte della strada provinciale Ridolfina che conduce verso Fossombrone. Superficie territoriale St= mq. 27.200 Superficie utile lorda SUL = mq. 12.250 Servizi e spazi pubblici : parcheggio mq. 950 verde attrezzato mq. 1.900 Destinazione d'uso: residenza, uffici privati e pubblici, artigianato di servizio. Strumenti di intervento : piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici dovranno essere a schiera, con un numero massimo di 4 alloggi o a villino con un massimo di due alloggi; b - gli accessi principali vanno posti lungo le strade. Per gli edifici posti a monte le porte dei garages potranno essere aperte sul fronte principale, per quelli a valle invece tali porte andranno aperte sul retro, c - l'altezza dei fabbricati sarà, verso valle, di 3 piani e, verso monte, di 2 piani. scheda progetto C 3 - PIAN DI ROSE. L'area interessata è posta sul terrazzo alluvionato antico che si trova al disopra della frazione di Pian di Rose. Questa fu in passato oggetto di un piano di lottizzazione che non trovò però attuazione. il P.R.G. la riconferma per interventi di nuova edificazione. Superficie territoriale St = mq. 53.600 Superficie utile lorda SUL = mq. 24.100 Servizi e spazi collettivi : parcheggio = mq. 1.200 area per attrezzature = mq. 3.000 verde attrezzato = mq. 4.500 Destinazioni d'uso residenza, Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni. a - gli edifici a destinazione residenziale dovranno essere del tipo a villino con un massimo di 2 alloggi a schiera con un massimo di 6 unità abitative. b - l'altezza degli edifici residenziali a villino non dovrà superare i due piani e quella degli edifici a schiera non potrà superare i 3 piani. . Approvata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, in accoglimento delle prescrizioni e rilievi di cui alla delibera G.P. n. 19 del 09/02/2012

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In fase di sopralluogo presso l'immobile, non si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato. Dalla visura catastale compiuta in fase di raccolta dati, riferita all' immobile oggetto di pignoramento risulta che, l'identificazione catastale del bene è come da visura catastale allegata ed estratto di mappa catastale (Allegato 21). Dagli atti esaminati risulta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto dallo Studio Legale Terenzi a favore di Purple SPV S.r.l. nei confronti della Società XXXXXXXXXX S.r.l. in liquidazione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 n.37 s.m.i.)

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

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA I MAGGIO S.N., QUARTIERE LOCALITÀ BARNESE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, al piano primo sotto strada del complesso residenziale, è un'autorimessa singola. La porta basculante di accesso è in lamiera e si trova in buono stato conservativo. I muri perimetrali sono costituiti da blocchi in cemento non intonacati. Rimangono a vista anche le parti strutturali del complesso, ovvero la trave, i pilastri, il muro contro terra e le lastre prefabbricate del solaio di tipo predalles (Allegato 20, foto 1). Il pavimento dell'autorimessa è in cemento industriale. L'altezza interna del locale è di 265 cm circa.

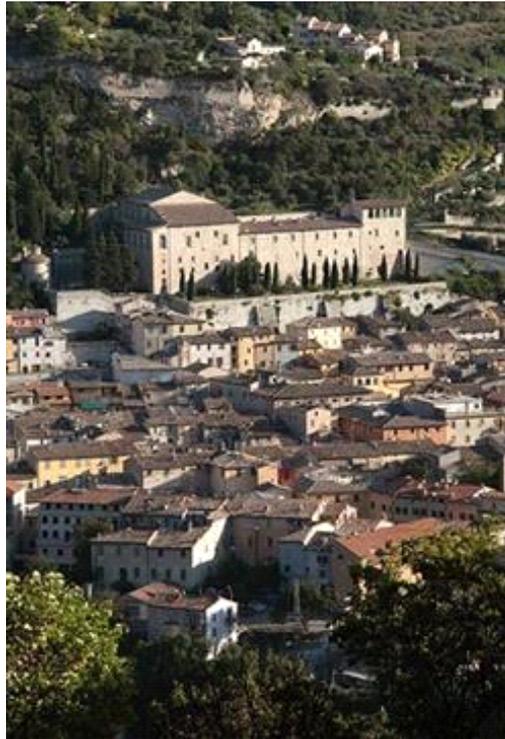
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano strada, ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: piano primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile costruito nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano 24 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fossombrone 7 km.



Fossombrone

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Fano 20 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Fano 25 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Pian di Rose 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Sant'Ippolito 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

mediocre 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, al piano primo sotto strada del complesso residenziale, è un'autorimessa singola. La porta basculante di accesso è in lamiera e si trova in buono stato conservativo. I muri perimetrali sono costituiti da blocchi in cemento non intonacati. Rimangono a vista anche le parti strutturali del complesso, ovvero la trave, i pilastri, il muro contro terra e le lastre prefabbricate del solaio di tipo predalles (Allegato 20, foto 1). Il pavimento dell'autorimessa è in cemento industriale. L'altezza interna del locale è di 265 cm circa.

## Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in calcestruzzo armato nella media 

*copertura:* a falde costruita in laterocemento nella media 

*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato nella media 

*copertura:* a falde costruita in laterocemento nella media 

*travi:* costruite in calcestruzzo armato nella media 

## Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in presente, il rivestimento è realizzato in parzialmente con pietra ricostruita nella media 

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in presente nella media 

*portone di ingresso:* porta basculante realizzato in lamiera nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento nella media 

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	18,00	x	50 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>9,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Immobili residenziali  
Indirizzo: Sant'Ippolito  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 63.200,00 pari a 632,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Immobile terratetto plurifamigliare, recentemente ristrutturato  
Indirizzo: Borgo medievale Sant'Ippolito  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 139.500,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Appartamento piano primo in buono stato  
Indirizzo: Sant'Ippolito centro  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 114.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Descrizione: abitazione civile  
Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari  
 Descrizione: abitazione civile  
 Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 105.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, in condizioni di conservazione buone, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari\_min 720,00 Euro /mq - max 1.050,00 Euro/mq (Allegato 7); Siti internet – Dati agenzie immobiliari\_min 632,00 Euro /mq - max 1.550,00 Euro/mq (Allegato 8). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi e difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a 500,00 €/mq. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima; si è reputato quindi necessario applicare al valore medio di mercato al mq un coefficiente forfettario di  $K=0.50$  che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà:  $Vmz \times K = 1.000,00 \text{ Euro} \times 0.50 = 500,00 \text{ €/mq}$ . Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9,00	x	500,00	=	<b>4.500,00</b>
-------------------------------	------	---	--------	---	-----------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 4.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 4.500,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà. Sebbene il mercato attualmente sia poco attivo, è stato ugualmente possibile reperire una serie di dati attraverso varie fonti (agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali, dati Agenzia del Territorio), al fine di accertare valori medi unitari attendibili e applicabili al caso in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2021 - 2° semestre, ed inoltre: Internet

## 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	box singolo	9,00	0,00	4.500,00	4.500,00
				<b>4.500,00 €</b>	<b>4.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene opportuno al fine di garantire la vendibilità, non frazionare il bene pignorato e procedere alla vendita in un unico lotto.

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: **€ 4.500,00**

**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: **€ 4.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2021

## LOTTO 8

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

**A** **box singolo** a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, al piano primo sotto strada del complesso residenziale, è un'autorimessa singola. La porta basculante di accesso è in lamiera e si trova in buono stato conservativo. I muri perimetrali sono costituiti da setti in calcetsruzzo armato non intonacati. Il solaio di copertura è costituito da lastre prefabbricate del solaio di tipo predalles (Allegato 22, foto 1). Il pavimento dell' autorimessa è in cemento industriale. L'altezza interna del locale è di 240 cm circa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano strada, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: piano primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile costruito nel 2009.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 7.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore del debitore esecutato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione allegata e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Sant'Ippolito, si riscontrano oneri gravanti sul bene (Allegato 3).

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/06/2008 a firma di Notaio De Martino Alfredo ai nn. Rep. 3201/2330 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Fano ai nn. 4648/1109, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: 680.000,00 Euro .

Importo capitale: 1.360.000,00 Euro .

Durata ipoteca: 7 anni .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Sezione SANT'IPPOLITO Foglio 10 Particella 207

ipoteca , stipulata il 07/06/2010 a firma di Notaio Spinazzola Massimo ai nn. Rep. 30876/7887 di repertorio, iscritta il 04/08/2010 a Fano ai nn. 4960/787, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento in quota.

La formalità è riferita solamente a Foglio 10 Particella 319 Subalterno 7 quota n. 1 di euro 65.000,00 montante di euro 130.000,00; Foglio 10 Particella 319 Subalterno 1 quota n. 1 di euro 471.200,00 montante di euro 942.400,00.

Annotazione ad Iscrizione.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/01/2021 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.48 di repertorio, trascritta il 19/02/2021 a Pesaro ai nn. 917/687, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Foglio 10 Particella 319 Sub. 1 Particella 319 Sub. 2 Particella 319 Sub. 3 Particella 319 Sub. 6 Particella 319 Sub. 9 Particella 319 Sub. 10 Particella 319 Sub. 13 Particella 319 Sub. 14 Particella 319 Sub. 16 Particella 319 Sub. 17 Particella 319 Sub. 18 Particella 319 Sub. 19

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 costituzione (dal 23/12/2009), con atto stipulato il 23/12/2009 ai nn. PS0223051 di repertorio, trascritto il 23/12/2009 ai nn. 2556.1/2009

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'accertamento della documentazione avvenuta presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Ippolito, sono state riscontrate diverse pratiche edilizie riferita all'immobile in oggetto (Allegato 4).

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 9/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/02/2006 con il n. prot. 427/2006 di protocollo, rilasciata il 03/04/2006 con il n. prot. 1081/2006 di protocollo

Permesso di costruire **N. 1/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 21/03/2008, rilasciata il 10/04/2008.

Già variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Richiesta di volturazione **N. 40/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 12/05/2008 con il n. prot. 1857 di protocollo, rilasciata il 06/10/2008.

Già P.d.C. 01/2008, variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Denuncia di inizio attività edilizia **N. 22/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per tinteggiatura fabbricato sito in Sant'Ippolito - lottizzazione "Barnese", presentata il 26/05/2009 con il n. prot. 2322 di protocollo.

Già P.d.C. 40/2008 del 21/03/2008

Permesso di costruire **N. 43/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale composto da n.7 alloggi, presentata il 09/10/2009 con il n. prot. 3991 di protocollo, rilasciata il 21/12/2009 con il n. prot. 3991/2009 di protocollo.

Variante al P.d.C. 40/2008 del 06/10/2008

Richiesta proroga ultimazione lavori **N. 22/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/04/2010 con il n. prot. 1430/2010 di protocollo, rilasciata il 25/05/2010 con il n. prot. 2182 di protocollo.

Proroga per il completamento di lavori edili non ultimati, P.d.C. 43/2009 del 21/12/2009

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottata con delibera C.C. n.31 del 23/04/2009; Adottata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 05/07/2010., l'immobile ricade in zona C-Zone residenziali di espansione (Allegato 5). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 - ZONA C Appartengono a questa categoria le aree soggette a nuova edificazione . I singoli comparti sono stati delimitati. Per le lottizzazioni approvate, indicate come C4 e C5, valgono le indicazioni contenute ne! successivo art. 25. Per le aree di nuova istituzione è stata elaborata una scheda di progetto che dovrà servire come base per la redazione dei Piani Urbanistici Preventivi. La scheda di progetto contiene: • l'indicazione della superficie territoriale del comparto, della superficie utile lorda realizzabile nonché di quella destinata a servizi e spazi collettivi, • le destinazioni d'uso previste, • indici e parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare, • schemi di progetto indicanti la suddivisione del comparto secondo le diverse destinazioni urbanistiche con l'indicazione dei tipi edilizi. Delle schede progetto sono vincolanti il tracciato delle strade e la collocazione delle aree di servizio (aree verdi,

parcheggi, aree per attrezzature pubbliche). Alla progettazione esecutiva sarà assegnato il compito della precisazione della superficie territoriale del comparto, della definizione di dettaglio, della verifica degli standards, mantenendo inalterato il rapporto assegnato tra spazi pubblici e aree edificabili. Nelle aree di espansione, non ancora convenzionate, l'Amministrazione Comunale potrà decidere che il 40 % della SUL destinata alla residenza sia utilizzata per edilizia economica e popolare. scheda di progetto n. C 1 - PIAN DI ROSE. E l'area adiacente lo svincolo della superstrada. il comparto delimita quella parte di lottizzazione residenziale rimasta inutilizzata. L'obiettivo è quello, di completare il comparto e di segnare il bordo verso la strada di rapido scorrimento. Superficie territoriale St= mq. 24.400 Superficie utile lorda SUL = mq. 11.000 Servizi e spazi collettivi piazza = mq. 1.600 verde attrezzato = mq. 3.300 parcheggi = mq. 800 Destinazione d'uso: residenze Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici, verso lo svincolo, non potranno superare la linea di allineamento indicata nello schema grafico che si trova a ml. 40 dal ciglio stradale; b - gli edifici dovranno essere: del tipo a schiera, con un minimo di 4 unità abitative ed un massimo di 8, del tipo a palazzina con un massimo di 6 alloggi; c - numero massimo di piani 3 d - accessi principali e dei garages sul fronte interno e - sistemazione ad orto e giardino sul retro scheda di progetto C 2 - PIAN DI ROSE. L'area in oggetto è quella posta a monte della strada provinciale Ridolfina che conduce verso Fossombrone. Superficie territoriale St= mq. 27.200 Superficie utile lorda SUL = mq. 12.250 Servizi e spazi pubblici : parcheggio mq. 950 verde attrezzato mq. 1.900 Destinazione d'uso: residenza, uffici privati e pubblici, artigianato di servizio. Strumenti di intervento : piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici dovranno essere a schiera, con un numero massimo di 4 alloggi o a villino con un massimo di due alloggi; b - gli accessi principali vanno posti lungo le strade. Per gli edifici posti a monte le porte dei garages potranno essere aperte sul fronte principale, per quelli a valle invece tali porte andranno aperte sul retro, c - l'altezza dei fabbricati sarà, verso valle, di 3 piani e, verso monte, di 2 piani. scheda progetto C 3 - PIAN DE ROSE. L'area interessata è posta sul terrazzo alluvionato antico che si trova al disopra della frazione di Pian di Rose. Questa fu in passato oggetto di un piano di lottizzazione che non trovò però attuazione. il P.R.G. la riconferma per interventi di nuova edificazione. Superficie territoriale St = mq. 53.600 Superficie utile lorda SUL = mq. 24.100 Servizi e spazi collettivi : parcheggio = mq. 1.200 area per attrezzature = mq. 3.000 verde attrezzato = mq. 4.500 Destinazioni d'uso residenza, Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni. a - gli edifici a destinazione residenziale dovranno essere del tipo a villino con un massimo di 2 alloggi a schiera con un massimo di 6 unità abitative. b - l'altezza degli edifici residenziali a villino non dovrà superare i due piani e quella degli edifici a schiera non potrà superare i 3 piani. . Approvata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, in accoglimento delle prescrizioni e rilievi di cui alla delibera G.P. n. 19 del 09/02/2012

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In fase di sopralluogo presso l'immobile, non si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato. Dalla visura catastale compiuta in fase di raccolta dati, riferita all' immobile oggetto di pignoramento risulta che, l'identificazione catastale del bene è come da visura catastale allegata ed estratto di mappa catastale (Allegato 23). Dagli atti esaminati risulta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto dallo Studio Legale Terenzi a favore di Purple SPV S.r.l. nei confronti della Società ~~XXXXXXXXXX~~ S.r.l. in liquidazione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. del 22.01.2008 n.37 s.m.i.)

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

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA I MAGGIO S.N., QUARTIERE LOCALITÀ BARNESE

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, al piano primo sotto strada del complesso residenziale, è un'autorimessa singola. La porta basculante di accesso è in lamiera e si trova in buono stato conservativo. I muri perimetrali sono costituiti da setti in calcetsruzzo armato non intonacati. Il solaio di copertura è costituito da lastre prefabbricate del solaio di tipo predalles (Allegato 22, foto 1). Il pavimento dell' autorimessa è in cemento industriale. L' altezza interna del locale è di 240 cm circa.

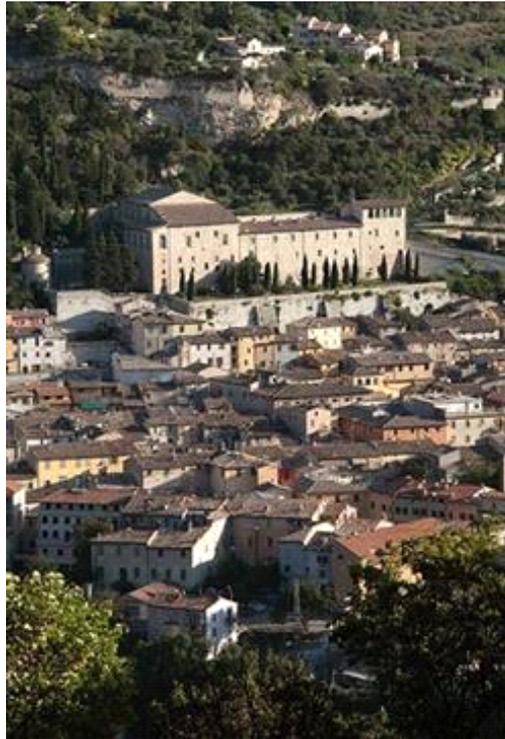
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano strada, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: piano primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Immobile costruito nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano 24 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fossombrone 7 km.



Fossombrone

SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante Fano 20 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Fano 25 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Pian di Rose 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante Sant'Ippolito 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, al piano primo sotto strada del complesso residenziale, è un'autorimessa singola. La porta basculante di accesso è in lamiera e si trova in buono stato conservativo. I muri perimetrali sono costituiti da setti in calcestruzzo armato non intonacati. Il solaio di copertura è costituito da lastre prefabbricate del solaio di tipo predalles (Allegato 22, foto 1). Il pavimento dell'autorimessa è in cemento industriale. L'altezza interna del locale è di 240 cm circa.

## Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in calcestruzzo armato	nella media	
<i>copertura:</i> a falde costruita in laterocemento	nella media	
<i>fondazioni:</i> travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato	nella media	
<i>copertura:</i> a falde costruita in laterocemento	nella media	
<i>travi:</i> costruite in calcestruzzo armato	nella media	

## Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in presente, il rivestimento è realizzato in parzialmente con pietra ricostruita	nella media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in presente	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> porta basculante realizzato in lamiera	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	nella media	

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	28,00	x	50 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>28,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Immobili residenziali  
Indirizzo: Sant'Ippolito  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 63.200,00 pari a 632,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Immobile terratetto plurifamigliare, recentemente ristrutturato  
Indirizzo: Borgo medievale Sant'Ippolito  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 139.500,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Appartamento piano primo in buono stato  
Indirizzo: Sant'Ippolito centro  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 114.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Descrizione: abitazione civile  
Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazione civile

Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, in condizioni di conservazione buone, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari\_min 720,00 Euro /mq - max 1.050,00 Euro/mq (Allegato 7); Siti internet – Dati agenzie immobiliari\_min 632,00 Euro /mq - max 1.550,00 Euro/mq (Allegato 8). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi e difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a 500,00 €/mq. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima; si è reputato quindi necessario applicare al valore medio di mercato al mq un coefficiente forfettario di  $K=0.50$  che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà:  $Vmz \times K = 1.000,00 \text{ Euro} \times 0.50 = 500,00 \text{ €/mq}$ . Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14,00	x	500,00	=	<b>7.000,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 7.000,00</b>
--	-------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 7.000,00</b>
---	-------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà. Sebbene il mercato attualmente sia poco attivo, è stato ugualmente possibile reperire una serie di dati attraverso varie fonti (agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali, dati Agenzia del Territorio), al fine di accertare valori medi unitari attendibili e applicabili al caso in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2021 - 2° semestre, ed inoltre: Internet

#### 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	box singolo	14,00	0,00	7.000,00	7.000,00
				<b>7.000,00 €</b>	<b>7.000,00 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene opportuno al fine di garantire la vendibilità, non frazionare il bene pignorato e procedere alla vendita in un unico lotto.

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: **€ 7.000,00**

#### 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: **€ 7.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2021

## LOTTO 9

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

**A** posto auto a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **3,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è un posto auto a livello strada, antistante al prospetto sud del complesso residenziale, con pavimentazione drenante in ghiaia (Allegato 24, foto 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano strada. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: piano primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3,96 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.970,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.970,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore del debitore esecutato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione allegata e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Sant'Ippolito, si riscontrano oneri gravanti sul bene (Allegato 3).

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/06/2008 a firma di Notaio De Martino Alfredo ai nn. Rep. 3201/2330 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Fano ai nn. 4648/1109, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: 680.000,00 Euro .

Importo capitale: 1.360.000,00 Euro .

Durata ipoteca: 7 anni .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Sezione SANT'IPPOLITO Foglio 10 Particella 207

ipoteca , stipulata il 07/06/2010 a firma di Notaio Spinazzola Massimo ai nn. Rep. 30876/7887 di repertorio, iscritta il 04/08/2010 a Fano ai nn. 4960/787, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento in quota.

La formalità è riferita solamente a Foglio 10 Particella 319 Subalterno 7 quota n. 1 di euro 65.000,00 montante di euro 130.000,00; Foglio 10 Particella 319 Subalterno 1 quota n. 1 di euro 471.200,00 montante di euro 942.400,00.

Annotazione ad Iscrizione.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/01/2021 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.48 di repertorio, trascritta il 19/02/2021 a Pesaro ai nn. 917/687, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Foglio 10 Particella 319 Sub. 1 Particella 319 Sub. 2 Particella 319 Sub. 3 Particella 319 Sub. 6 Particella 319 Sub. 9 Particella 319 Sub. 10 Particella 319 Sub. 13 Particella 319 Sub. 14 Particella 319 Sub. 16 Particella 319 Sub. 17 Particella 319 Sub. 18 Particella 319 Sub. 19

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di costituzione (dal 23/12/2009), con atto stipulato il 23/12/2009 ai nn. PS0223051 di repertorio, trascritto il 23/12/2009 ai nn. 2556.1/2009

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'accertamento della documentazione avvenuta presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Ippolito, sono state riscontrate diverse pratiche edilizie riferita all'immobile in oggetto (Allegato 4).

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 9/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/02/2006 con il n. prot. 427/2006 di protocollo, rilasciata il 03/04/2006 con il n. prot. 1081/2006 di protocollo

Permesso di costruire **N. 1/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 21/03/2008, rilasciata il 10/04/2008.

Già variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Richiesta di volturazione **N. 40/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 12/05/2008 con il n. prot. 1857 di protocollo, rilasciata il 06/10/2008.

Già P.d.C. 01/2008, variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Denuncia di inizio attività edilizia **N. 22/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per tinteggiatura fabbricato sito in Sant'Ippolito - lottizzazione "Barnese", presentata il 26/05/2009 con il n. prot. 2322 di protocollo.

Già P.d.C. 40/2008 del 21/03/2008

Permesso di costruire **N. 43/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale composto da n.7 alloggi, presentata il 09/10/2009 con il n. prot. 3991 di protocollo, rilasciata il 21/12/2009 con il n. prot. 3991/2009 di protocollo.

Variante al P.d.C. 40/2008 del 06/10/2008

Richiesta proroga ultimazione lavori **N. 22/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/04/2010 con il n. prot. 1430/2010 di protocollo, rilasciata il 25/05/2010 con il n. prot. 2182 di protocollo.

Proroga per il completamento di lavori edili non ultimati, P.d.C. 43/2009 del 21/12/2009

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottata con delibera C.C. n.31 del 23/04/2009; Adottata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 05/07/2010., l'immobile ricade in zona C-Zone residenziali di espansione (Allegato 5). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 - ZONA C Appartengono a questa categoria le aree soggette a nuova edificazione . I singoli comparti sono stati delimitati. Per le lottizzazioni approvate, indicate come C4 e C5, valgono le indicazioni contenute ne! successivo art. 25. Per le aree di nuova istituzione è stata elaborata una scheda di progetto che dovrà servire come base per la redazione dei Piani Urbanistici Preventivi. La scheda di progetto contiene: • l'indicazione della superficie territoriale del comparto, della superficie utile lorda realizzabile nonché di quella destinata a servizi e spazi collettivi, • le destinazioni d'uso previste, • indici e parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare, • schemi di progetto indicanti la suddivisione del comparto secondo le diverse destinazioni urbanistiche con l'indicazione dei tipi edilizi. Delle schede progetto sono vincolanti il tracciato delle strade e la collocazione delle aree di servizio (aree verdi, parcheggi, aree per attrezzature pubbliche). Alla progettazione esecutiva sarà assegnato il compito della precisazione della superficie territoriale del comparto, della definizione di dettaglio, della verifica degli standards, mantenendo inalterato il rapporto assegnato tra spazi pubblici e aree edificabili. Nelle aree di espansione, non ancora convenzionate, l'Amministrazione Comunale potrà decidere che il 40 % della SUL destinata alla residenza sia utilizzata per edilizia economica e popolare. scheda di

progetto n. C 1 - PIAN DI ROSE. E l'area adiacente lo svincolo della superstrada. il comparto delimita quella parte di lottizzazione residenziale rimasta inutilizzata. L'obiettivo è quello, di completare il comparto e di segnare il bordo verso la strada di rapido scorrimento. Superficie territoriale St= mq. 24.400 Superficie utile lorda SUL = mq. 11.000 Servizi e spazi collettivi piazza = mq. 1.600 verde attrezzato = mq. 3.300 parcheggi = mq. 800 Destinazione d'uso: residenze Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici, verso lo svincolo, non potranno superare la linea di allineamento indicata nello schema grafico che si trova a ml. 40 dal ciglio stradale; b - gli edifici dovranno essere: del tipo a schiera, con un minimo di 4 unità abitative ed un massimo di 8, del tipo a palazzina con un massimo di 6 alloggi; c - numero massimo di piani 3 d - accessi principali e dei garages sul fronte interno e - sistemazione ad orto e giardino sul retro scheda di progetto C 2 - PIAN DI ROSE. L'area in oggetto è quella posta a monte della strada provinciale Ridolfina che conduce verso Fossombrone. Superficie territoriale St= mq. 27.200 Superficie utile lorda SUL = mq. 12.250 Servizi e spazi pubblici : parcheggio mq. 950 verde attrezzato mq. 1.900 Destinazione d'uso: residenza, uffici privati e pubblici, artigianato di servizio. Strumenti di intervento : piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici dovranno essere a schiera, con un numero massimo di 4 alloggi o a villino con un massimo di due alloggi; b - gli accessi principali vanno posti lungo le strade. Per gli edifici posti a monte le porte dei garages potranno essere aperte sul fronte principale, per quelli a valle invece tali porte andranno aperte su retro, c - l'altezza dei fabbricati sarà ,verso valle ,di 3 piani e, verso monte ,di 2 piani. scheda progetto C 3 - PIAN DE ROSE. L'area interessata è posta sul terrazzo alluvionato antico che si trova al disopra della frazione di Pian di Rose. Questa fu in passato oggetto di un piano di lottizzazione che non trovò però attuazione. il P.R.G. la riconferma per interventi di nuova edificazione. Superficie territoriale St = mq. 53.600 Superficie utile lorda SUL = mq. 24.100 Servizi e spazi collettivi : parcheggio = mq. 1.200 area per attrezzature = mq. 3.000 verde attrezzato = mq. 4.500 Destinazioni d'uso residenza, Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni. a - gli edifici a destinazione residenziale dovranno essere del tipo a villino con un massimo di 2 alloggi a schiera con un massimo di 6 unità abitative. b - l'altezza degli edifici residenziali a villino non dovrà superare i due piani e quella degli edifici a schiera non potrà superare i 3 piani. . Approvata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, in accoglimento delle prescrizioni e rilievi di cui alla delibera G.P. n. 19 del 09/02/2012

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In fase di sopralluogo presso l'immobile, non si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato. Dalla visura catastale compiuta in fase di raccolta dati, riferita all' immobile oggetto di pignoramento risulta che, l'identificazione catastale del bene è come da visura catastale allegata ed estratto di mappa catastale (Allegato 25). Dagli atti esaminati risulta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto dallo Studio Legale Terenzi a favore di Purple SPV S.r.l. nei confronti della Società ~~XXXXXXXXXX~~ S.r.l. in liquidazione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA I MAGGIO S.N., QUARTIERE LOCALITÀ BARNESE

### POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **3,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

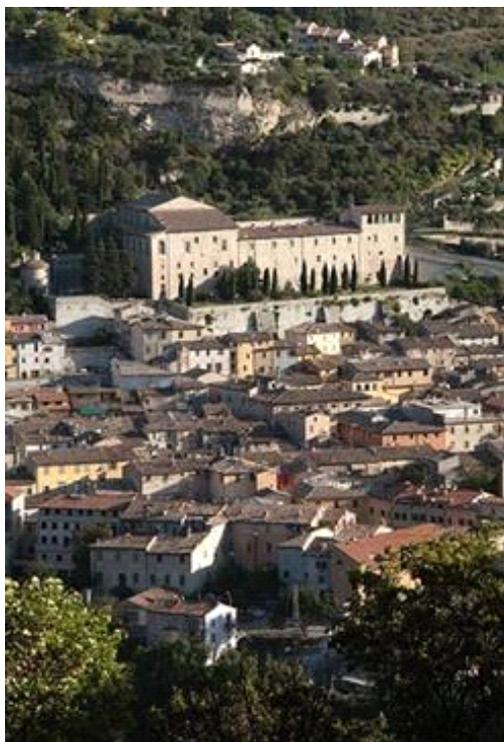
L'immobile in oggetto è un posto auto a livello strada, antistante al prospetto sud del complesso residenziale, con pavimentazione drenante in ghiaia (Allegato 24, foto 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano strada. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: piano primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano 24 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fossombrone 7 km.



*Fossombrone*

## SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
spazi verde	buono	
farmacie	nella media	

## COLLEGAMENTI

autostrada distante Fano 20 km	al di sopra della media	
ferrovia distante Fano 25 km	al di sopra della media	
superstrada distante Pian di Rose 2 km	al di sopra della media	
autobus distante Sant'Ippolito 1 km	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è un posto auto a livello strada, antistante al prospetto sud del complesso residenziale, con pavimentazione drenante in ghiaia (Allegato 24, foto 1).

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	13,20	x	30 %	=	3,96
<b>Totale:</b>	<b>13,20</b>				<b>3,96</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Immobili residenziali

Indirizzo: Sant'Ippolito

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.200,00 pari a 632,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Immobile terratetto plurifamigliare, recentemente ristrutturato

Indirizzo: Borgo medievale Sant'Ippolito

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Appartamento piano primo in buono stato

Indirizzo: Sant'Ippolito centro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazione civile

Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazione civile

Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, in condizioni di conservazione buone, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari\_min 720,00 Euro /mq - max 1.050,00 Euro/mq (Allegato 7); Siti internet – Dati agenzie immobiliari\_min 632,00 Euro /mq - max 1.550,00 Euro/mq (Allegato 8). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi e difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a 750,00 €/mq. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima; si è reputato quindi necessario applicare al valore medio di mercato al mq un coefficiente forfettario di  $K=0.75$  che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà:  $Vmz \times K = 1.000,00 \text{ Euro} \times 0.75 = 750,00 \text{ €/mq}$ . Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $3,96 \times 750,00 = \mathbf{2.970,00}$

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.970,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.970,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà. Sebbene il mercato attualmente sia poco attivo, è stato ugualmente possibile reperire una serie di dati attraverso varie fonti (agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali, dati Agenzia del Territorio), al fine di accertare valori medi unitari attendibili e applicabili al caso in oggetto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2021 - 2° semestre, ed inoltre: Internet

## 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	posto auto	3,96	0,00	2.970,00	2.970,00
				<b>2.970,00 €</b>	<b>2.970,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene opportuno al fine di garantire la vendibilità, non frazionare il bene pignorato e procedere alla vendita in un unico lotto.

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: **€ 2.970,00**

**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: **€ 2.970,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2021

## LOTTO 10

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

**A** posto auto a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **3,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è un posto auto a livello strada, antistante al prospetto sud del complesso residenziale, con pavimentazione drenante in ghiaia (Allegato 26, foto 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano strada. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: piano primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3,96 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.970,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.970,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore del debitore esecutato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione allegata e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Sant'Ippolito, si riscontrano oneri gravanti sul bene (Allegato 3).

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/06/2008 a firma di Notaio De Martino Alfredo ai nn. Rep. 3201/2330 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Fano ai nn. 4648/1109, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: 680.000,00 Euro .

Importo capitale: 1.360.000,00 Euro .

Durata ipoteca: 7 anni .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Sezione SANT'IPPOLITO Foglio 10 Particella 207

ipoteca , stipulata il 07/06/2010 a firma di Notaio Spinazzola Massimo ai nn. Rep. 30876/7887 di repertorio, iscritta il 04/08/2010 a Fano ai nn. 4960/787, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento in quota.

La formalità è riferita solamente a Foglio 10 Particella 319 Subalterno 7 quota n. 1 di euro 65.000,00 montante di euro 130.000,00; Foglio 10 Particella 319 Subalterno 1 quota n. 1 di euro 471.200,00 montante di euro 942.400,00.

Annotazione ad Iscrizione.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/01/2021 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.48 di repertorio, trascritta il 19/02/2021 a Pesaro ai nn. 917/687, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Foglio 10 Particella 319 Sub. 1 Particella 319 Sub. 2 Particella 319 Sub. 3 Particella 319 Sub. 6 Particella 319 Sub. 9 Particella 319 Sub. 10 Particella 319 Sub. 13 Particella 319 Sub. 14 Particella 319 Sub. 16 Particella 319 Sub. 17 Particella 319 Sub. 18 Particella 319 Sub. 19

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di costituzione (dal 23/12/2009), con atto stipulato il 23/12/2009 ai nn. PS0223051 di repertorio, trascritto il 23/12/2009 ai nn. 2556.1/2009

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'accertamento della documentazione avvenuta presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Ippolito, sono state riscontrate diverse pratiche edilizie riferita all'immobile in oggetto (Allegato 4).

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 9/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/02/2006 con il n. prot. 427/2006 di protocollo, rilasciata il 03/04/2006 con il n. prot. 1081/2006 di protocollo

Permesso di costruire **N. 1/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 21/03/2008, rilasciata il 10/04/2008.

Già variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Richiesta di volturazione **N. 40/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 12/05/2008 con il n. prot. 1857 di protocollo, rilasciata il 06/10/2008.

Già P.d.C. 01/2008, variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Denuncia di inizio attività edilizia **N. 22/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per tinteggiatura fabbricato sito in Sant'Ippolito - lottizzazione "Barnese", presentata il 26/05/2009 con il n. prot. 2322 di protocollo.

Già P.d.C. 40/2008 del 21/03/2008

Permesso di costruire **N. 43/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale composto da n.7 alloggi, presentata il 09/10/2009 con il n. prot. 3991 di protocollo, rilasciata il 21/12/2009 con il n. prot. 3991/2009 di protocollo.

Variante al P.d.C. 40/2008 del 06/10/2008

Richiesta proroga ultimazione lavori **N. 22/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/04/2010 con il n. prot. 1430/2010 di protocollo, rilasciata il 25/05/2010 con il n. prot. 2182 di protocollo.

Proroga per il completamento di lavori edili non ultimati, P.d.C. 43/2009 del 21/12/2009

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottata con delibera C.C. n.31 del 23/04/2009; Adottata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 05/07/2010., l'immobile ricade in zona C-Zone residenziali di espansione (Allegato 5). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 - ZONA C Appartengono a questa categoria le aree soggette a nuova edificazione . I singoli comparti sono stati delimitati. Per le lottizzazioni approvate, indicate come C4 e C5, valgono le indicazioni contenute ne! successivo art. 25. Per le aree di nuova istituzione è stata elaborata una scheda di progetto che dovrà servire come base per la redazione dei Piani Urbanistici Preventivi. La scheda di progetto contiene: • l'indicazione della superficie territoriale del comparto, della superficie utile lorda realizzabile nonché di quella destinata a servizi e spazi collettivi, • le destinazioni d'uso previste, • indici e parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare, • schemi di progetto indicanti la suddivisione del comparto secondo le diverse destinazioni urbanistiche con l'indicazione dei tipi edilizi. Delle schede progetto sono vincolanti il tracciato delle strade e la collocazione delle aree di servizio (aree verdi, parcheggi, aree per attrezzature pubbliche). Alla progettazione esecutiva sarà assegnato il compito della precisazione della superficie territoriale del comparto, della definizione di dettaglio, della verifica degli standards, mantenendo inalterato il rapporto assegnato tra spazi pubblici e aree edificabili. Nelle aree di espansione, non ancora convenzionate, l'Amministrazione Comunale potrà decidere che il 40 % della SUL destinata alla residenza sia utilizzata per edilizia economica e popolare. scheda di

progetto n. C 1 - PIAN DI ROSE. E l'area adiacente lo svincolo della superstrada. il comparto delimita quella parte di lottizzazione residenziale rimasta inutilizzata. L'obiettivo è quello, di completare il comparto e di segnare il bordo verso la strada di rapido scorrimento. Superficie territoriale St= mq. 24.400 Superficie utile lorda SUL = mq. 11.000 Servizi e spazi collettivi piazza = mq. 1.600 verde attrezzato = mq. 3.300 parcheggi = mq. 800 Destinazione d'uso: residenze Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici, verso lo svincolo, non potranno superare la linea di allineamento indicata nello schema grafico che si trova a ml. 40 dal ciglio stradale; b - gli edifici dovranno essere: del tipo a schiera, con un minimo di 4 unità abitative ed un massimo di 8, del tipo a palazzina con un massimo di 6 alloggi; c - numero massimo di piani 3 d - accessi principali e dei garages sul fronte interno e - sistemazione ad orto e giardino sul retro scheda di progetto C 2 - PIAN DI ROSE. L'area in oggetto è quella posta a monte della strada provinciale Ridolfina che conduce verso Fossombrone. Superficie territoriale St= mq. 27.200 Superficie utile lorda SUL = mq. 12.250 Servizi e spazi pubblici : parcheggio mq. 950 verde attrezzato mq. 1.900 Destinazione d'uso: residenza, uffici privati e pubblici, artigianato di servizio. Strumenti di intervento : piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici dovranno essere a schiera, con un numero massimo di 4 alloggi o a villino con un massimo di due alloggi; b - gli accessi principali vanno posti lungo le strade. Per gli edifici posti a monte le porte dei garages potranno essere aperte sul fronte principale, per quelli a valle invece tali porte andranno aperte su retro, c - l'altezza dei fabbricati sarà ,verso valle ,di 3 piani e, verso monte ,di 2 piani. scheda progetto C 3 - PIAN DE ROSE. L'area interessata è posta sul terrazzo alluvionate antico che si trova al disopra della frazione di Pian di Rose. Questa fu in passato oggetto di un piano di lottizzazione che non trovò però attuazione. il P.R.G. la riconferma per interventi di nuova edificazione. Superficie territoriale St = mq. 53.600 Superficie utile lorda SUL = mq. 24.100 Servizi e spazi collettivi : parcheggio = mq. 1.200 area per attrezzature = mq. 3.000 verde attrezzato = mq. 4.500 Destinazioni d'uso residenza, Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni. a - gli edifici a destinazione residenziale dovranno essere del tipo a villino con un massimo di 2 alloggi a schiera con un massimo di 6 unità abitative. b - l'altezza degli edifici residenziali a villino non dovrà superare i due piani e quella degli edifici a schiera non potrà superare i 3 piani. . Approvata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, in accoglimento delle prescrizioni e rilievi di cui alla delibera G.P. n. 19 del 09/02/2012

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In fase di sopralluogo presso l'immobile, non si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato. Dalla visura catastale compiuta in fase di raccolta dati, riferita all' immobile oggetto di pignoramento risulta che, l'identificazione catastale del bene è come da visura catastale allegata ed estratto di mappa catastale (Allegato 27). Dagli atti esaminati risulta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto dallo Studio Legale Terenzi a favore di Purple SPV S.r.l. nei confronti della Società ~~XXXXXXXXXX~~ S.r.l. in liquidazione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA I MAGGIO S.N., QUARTIERE LOCALITÀ BARNESE

### POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **3,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

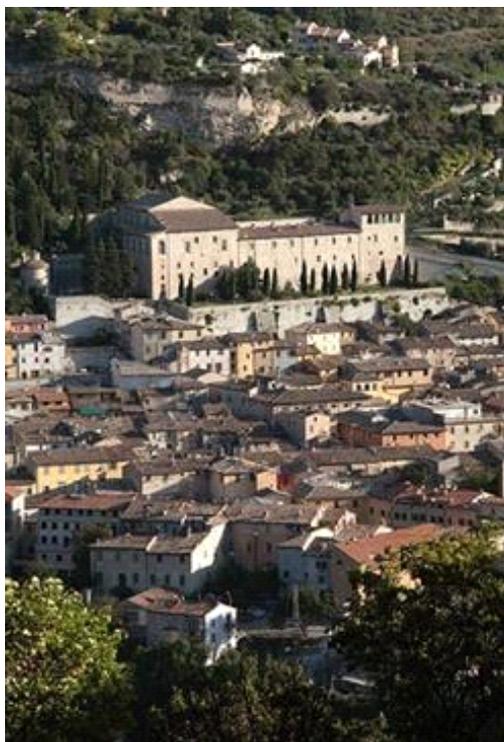
L'immobile in oggetto è un posto auto a livello strada, antistante al prospetto sud del complesso residenziale, con pavimentazione drenante in ghiaia (Allegato 26, foto 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano strada. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: piano primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano 24 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fossombrone 7 km.



*Fossombrone*

## SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
spazi verde	buono	
farmacie	nella media	

## COLLEGAMENTI

autostrada distante Fano 20 km	al di sopra della media	
ferrovia distante Fano 25 km	al di sopra della media	
superstrada distante Pian di Rose 2 km	al di sopra della media	
autobus distante Sant'Ippolito 1 km	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è un posto auto a livello strada, antistante al prospetto sud del complesso residenziale, con pavimentazione drenante in ghiaia (Allegato 26, foto 1).

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	13,20	x	30 %	=	3,96
<b>Totale:</b>	<b>13,20</b>				<b>3,96</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Immobili residenziali

Indirizzo: Sant'Ippolito

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.200,00 pari a 632,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Immobile terratetto plurifamigliare, recentemente ristrutturato

Indirizzo: Borgo medievale Sant'Ippolito

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Appartamento piano primo in buono stato

Indirizzo: Sant'Ippolito centro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazione civile

Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazione civile

Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, in condizioni di conservazione buone, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari\_min 720,00 Euro /mq - max 1.050,00 Euro/mq (Allegato 7); Siti internet – Dati agenzie immobiliari\_min 632,00 Euro /mq - max 1.550,00 Euro/mq (Allegato 8). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi e difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a 750,00 €/mq. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima; si è reputato quindi necessario applicare al valore medio di mercato al mq un coefficiente forfettario di  $K=0.75$  che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà:  $Vmz \times K = 1.000,00 \text{ Euro} \times 0.75 = 750,00 \text{ €/mq}$ . Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,96 x 750,00 = **2.970,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.970,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.970,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà. Sebbene il mercato attualmente sia poco attivo, è stato ugualmente possibile reperire una serie di dati attraverso varie fonti (agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali, dati Agenzia del Territorio), al fine di accertare valori medi unitari attendibili e applicabili al caso in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2021 - 2° semestre, ed inoltre: Internet

## 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	posto auto	3,96	0,00	2.970,00	2.970,00
				<b>2.970,00 €</b>	<b>2.970,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene opportuno al fine di garantire la vendibilità, non frazionare il bene pignorato e procedere alla vendita in un unico lotto.

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: **€ 2.970,00**

**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: **€ 2.970,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2021

## LOTTO 11

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

**A** posto auto a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **3,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è un posto auto a livello strada, antistante al prospetto sud del complesso residenziale, con pavimentazione drenante in ghiaia (Allegato 28, foto 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano strada. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: piano primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3,96 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.970,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.970,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore del debitore esecutato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione allegata e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Sant'Ippolito, si riscontrano oneri gravanti sul bene (Allegato 3).

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/06/2008 a firma di Notaio De Martino Alfredo ai nn. Rep. 3201/2330 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Fano ai nn. 4648/1109, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: 680.000,00 Euro .

Importo capitale: 1.360.000,00 Euro .

Durata ipoteca: 7 anni .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Sezione SANT'IPPOLITO Foglio 10 Particella 207

ipoteca , stipulata il 07/06/2010 a firma di Notaio Spinazzola Massimo ai nn. Rep. 30876/7887 di repertorio, iscritta il 04/08/2010 a Fano ai nn. 4960/787, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento in quota.

La formalità è riferita solamente a Foglio 10 Particella 319 Subalterno 7 quota n. 1 di euro 65.000,00 montante di euro 130.000,00; Foglio 10 Particella 319 Subalterno 1 quota n. 1 di euro 471.200,00 montante di euro 942.400,00.

Annotazione ad Iscrizione.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/01/2021 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.48 di repertorio, trascritta il 19/02/2021 a Pesaro ai nn. 917/687, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Foglio 10 Particella 319 Sub. 1 Particella 319 Sub. 2 Particella 319 Sub. 3 Particella 319 Sub. 6 Particella 319 Sub. 9 Particella 319 Sub. 10 Particella 319 Sub. 13 Particella 319 Sub. 14 Particella 319 Sub. 16 Particella 319 Sub. 17 Particella 319 Sub. 18 Particella 319 Sub. 19

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di costituzione (dal 23/12/2009), con atto stipulato il 23/12/2009 ai nn. PS0223051 di repertorio, trascritto il 23/12/2009 ai nn. 2556.1/2009

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'accertamento della documentazione avvenuta presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Ippolito, sono state riscontrate diverse pratiche edilizie riferita all'immobile in oggetto (Allegato 4).

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 9/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/02/2006 con il n. prot. 427/2006 di protocollo, rilasciata il 03/04/2006 con il n. prot. 1081/2006 di protocollo

Permesso di costruire **N. 1/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 21/03/2008, rilasciata il 10/04/2008.

Già variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Richiesta di volturazione **N. 40/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 12/05/2008 con il n. prot. 1857 di protocollo, rilasciata il 06/10/2008.

Già P.d.C. 01/2008, variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Denuncia di inizio attività edilizia **N. 22/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per tinteggiatura fabbricato sito in Sant'Ippolito - lottizzazione "Barnese", presentata il 26/05/2009 con il n. prot. 2322 di protocollo.

Già P.d.C. 40/2008 del 21/03/2008

Permesso di costruire **N. 43/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale composto da n.7 alloggi, presentata il 09/10/2009 con il n. prot. 3991 di protocollo, rilasciata il 21/12/2009 con il n. prot. 3991/2009 di protocollo.

Variante al P.d.C. 40/2008 del 06/10/2008

Richiesta proroga ultimazione lavori **N. 22/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/04/2010 con il n. prot. 1430/2010 di protocollo, rilasciata il 25/05/2010 con il n. prot. 2182 di protocollo.

Proroga per il completamento di lavori edili non ultimati, P.d.C. 43/2009 del 21/12/2009

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottata con delibera C.C. n.31 del 23/04/2009; Adottata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 05/07/2010., l'immobile ricade in zona C-Zone residenziali di espansione (Allegato 5). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 - ZONA C Appartengono a questa categoria le aree soggette a nuova edificazione . I singoli comparti sono stati delimitati. Per le lottizzazioni approvate, indicate come C4 e C5, valgono le indicazioni contenute ne! successivo art. 25. Per le aree di nuova istituzione è stata elaborata una scheda di progetto che dovrà servire come base per la redazione dei Piani Urbanistici Preventivi. La scheda di progetto contiene: • l'indicazione della superficie territoriale del comparto, della superficie utile lorda realizzabile nonché di quella destinata a servizi e spazi collettivi, • le destinazioni d'uso previste, • indici e parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare, • schemi di progetto indicanti la suddivisione del comparto secondo le diverse destinazioni urbanistiche con l'indicazione dei tipi edilizi. Delle schede progetto sono vincolanti il tracciato delle strade e la collocazione delle aree di servizio (aree verdi, parcheggi, aree per attrezzature pubbliche). Alla progettazione esecutiva sarà assegnato il compito della precisazione della superficie territoriale del comparto, della definizione di dettaglio, della verifica degli standards, mantenendo inalterato il rapporto assegnato tra spazi pubblici e aree edificabili. Nelle aree di espansione, non ancora convenzionate, l'Amministrazione Comunale potrà decidere che il 40 % della SUL destinata alla residenza sia utilizzata per edilizia economica e popolare. scheda di

progetto n. C 1 - PIAN DI ROSE. E l'area adiacente lo svincolo della superstrada. il comparto delimita quella parte di lottizzazione residenziale rimasta inutilizzata. L'obiettivo è quello, di completare il comparto e di segnare il bordo verso la strada di rapido scorrimento. Superficie territoriale St= mq. 24.400 Superficie utile lorda SUL = mq. 11.000 Servizi e spazi collettivi piazza = mq. 1.600 verde attrezzato = mq. 3.300 parcheggi = mq. 800 Destinazione d'uso: residenze Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici, verso lo svincolo, non potranno superare la linea di allineamento indicata nello schema grafico che si trova a ml. 40 dal ciglio stradale; b - gli edifici dovranno essere: del tipo a schiera, con un minimo di 4 unità abitative ed un massimo di 8, del tipo a palazzina con un massimo di 6 alloggi; c - numero massimo di piani 3 d - accessi principali e dei garages sul fronte interno e - sistemazione ad orto e giardino sul retro scheda di progetto C 2 - PIAN DI ROSE. L'area in oggetto è quella posta a monte della strada provinciale Ridolfina che conduce verso Fossombrone. Superficie territoriale St= mq. 27.200 Superficie utile lorda SUL = mq. 12.250 Servizi e spazi pubblici : parcheggio mq. 950 verde attrezzato mq. 1.900 Destinazione d'uso: residenza, uffici privati e pubblici, artigianato di servizio. Strumenti di intervento : piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici dovranno essere a schiera, con un numero massimo di 4 alloggi o a villino con un massimo di due alloggi; b - gli accessi principali vanno posti lungo le strade. Per gli edifici posti a monte le porte dei garages potranno essere aperte sul fronte principale, per quelli a valle invece tali porte andranno aperte su retro, c - l'altezza dei fabbricati sarà ,verso valle ,di 3 piani e, verso monte ,di 2 piani. scheda progetto C 3 - PIAN DE ROSE. L'area interessata è posta sul terrazzo alluvionate antico che si trova al disopra della frazione di Pian di Rose. Questa fu in passato oggetto di un piano di lottizzazione che non trovò però attuazione. il P.R.G. la riconferma per interventi di nuova edificazione. Superficie territoriale St = mq. 53.600 Superficie utile lorda SUL = mq. 24.100 Servizi e spazi collettivi : parcheggio = mq. 1.200 area per attrezzature = mq. 3.000 verde attrezzato = mq. 4.500 Destinazioni d'uso residenza, Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni. a - gli edifici a destinazione residenziale dovranno essere del tipo a villino con un massimo di 2 alloggi a schiera con un massimo di 6 unità abitative. b - l'altezza degli edifici residenziali a villino non dovrà superare i due piani e quella degli edifici a schiera non potrà superare i 3 piani. . Approvata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, in accoglimento delle prescrizioni e rilievi di cui alla delibera G.P. n. 19 del 09/02/2012

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In fase di sopralluogo presso l'immobile, non si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato. Dalla visura catastale compiuta in fase di raccolta dati, riferita all' immobile oggetto di pignoramento risulta che, l'identificazione catastale del bene è come da visura catastale allegata ed estratto di mappa catastale (Allegato 29). Dagli atti esaminati risulta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto dallo Studio Legale Terenzi a favore di Purple SPV S.r.l. nei confronti della Società ~~XXXXXXXXXX~~ S.r.l. in liquidazione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA I MAGGIO S.N., QUARTIERE LOCALITÀ BARNESE

### POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **3,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

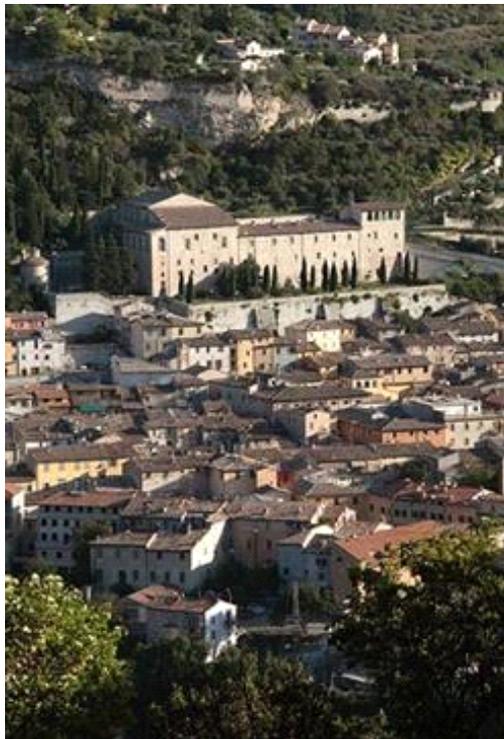
L'immobile in oggetto è un posto auto a livello strada, antistante al prospetto sud del complesso residenziale, con pavimentazione drenante in ghiaia (Allegato 28, foto 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano strada. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: piano primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano 24 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fossombrone 7 km.



*Fossombrone*

## SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
spazi verde	buono	
farmacie	nella media	

## COLLEGAMENTI

autostrada distante Fano 20 km	al di sopra della media	
ferrovia distante Fano 25 km	al di sopra della media	
superstrada distante Pian di Rose 2 km	al di sopra della media	
autobus distante Sant'Ippolito 1 km	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è un posto auto a livello strada, antistante al prospetto sud del complesso residenziale, con pavimentazione drenante in ghiaia (Allegato 28, foto 1).

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	13,20	x	30 %	=	3,96
<b>Totale:</b>	<b>13,20</b>				<b>3,96</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Immobili residenziali

Indirizzo: Sant'Ippolito

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.200,00 pari a 632,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Immobile terratetto plurifamigliare, recentemente ristrutturato

Indirizzo: Borgo medievale Sant'Ippolito

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Appartamento piano primo in buono stato

Indirizzo: Sant'Ippolito centro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazione civile

Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazione civile

Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, in condizioni di conservazione buone, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari\_min 720,00 Euro /mq - max 1.050,00 Euro/mq (Allegato 7); Siti internet – Dati agenzie immobiliari\_min 632,00 Euro /mq - max 1.550,00 Euro/mq (Allegato 8). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi e difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a 750,00 €/mq. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima; si è reputato quindi necessario applicare al valore medio di mercato al mq un coefficiente forfettario di  $K=0.75$  che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà:  $Vmz \times K = 1.000,00 \text{ Euro} \times 0.75 = 750,00 \text{ €/mq}$ . Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3,96 x 750,00 = **2.970,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.970,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.970,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà. Sebbene il mercato attualmente sia poco attivo, è stato ugualmente possibile reperire una serie di dati attraverso varie fonti (agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali, dati Agenzia del Territorio), al fine di accertare valori medi unitari attendibili e applicabili al caso in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2021 - 2° semestre, ed inoltre: Internet

## 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	posto auto	3,96	0,00	2.970,00	2.970,00
				<b>2.970,00 €</b>	<b>2.970,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene opportuno al fine di garantire la vendibilità, non frazionare il bene pignorato e procedere alla vendita in un unico lotto.

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: **€ 2.970,00**

**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: **€ 2.970,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2021

## LOTTO 12

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

**A** posto auto a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **3,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è un posto auto a livello strada, antistante al prospetto sud del complesso residenziale, con pavimentazione drenante in ghiaia (Allegato 30, foto 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano strada. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: piano primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3,96 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.970,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.970,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore del debitore esecutato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione allegata e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Sant'Ippolito, si riscontrano oneri gravanti sul bene (Allegato 3).

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/06/2008 a firma di Notaio De Martino Alfredo ai nn. Rep. 3201/2330 di repertorio, iscritta il 02/07/2008 a Fano ai nn. 4648/1109, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato .

Importo ipoteca: 680.000,00 Euro .

Importo capitale: 1.360.000,00 Euro .

Durata ipoteca: 7 anni .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Sezione SANT'IPPOLITO Foglio 10 Particella 207

ipoteca , stipulata il 07/06/2010 a firma di Notaio Spinazzola Massimo ai nn. Rep. 30876/7887 di repertorio, iscritta il 04/08/2010 a Fano ai nn. 4960/787, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento in quota.

La formalità è riferita solamente a Foglio 10 Particella 319 Subalterno 7 quota n. 1 di euro 65.000,00 montante di euro 130.000,00; Foglio 10 Particella 319 Subalterno 1 quota n. 1 di euro 471.200,00 montante di euro 942.400,00.

Annotazione ad Iscrizione.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/01/2021 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pesaro ai nn. Rep.48 di repertorio, trascritta il 19/02/2021 a Pesaro ai nn. 917/687, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Grava su Sant'ippolito Foglio 10 Particella 319 Sub. 1 Particella 319 Sub. 2 Particella 319 Sub. 3 Particella 319 Sub. 6 Particella 319 Sub. 9 Particella 319 Sub. 10 Particella 319 Sub. 13 Particella 319 Sub. 14 Particella 319 Sub. 16 Particella 319 Sub. 17 Particella 319 Sub. 18 Particella 319 Sub. 19

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di costituzione (dal 23/12/2009), con atto stipulato il 23/12/2009 ai nn. PS0223051 di repertorio, trascritto il 23/12/2009 ai nn. 2556.1/2009

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dall'accertamento della documentazione avvenuta presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Ippolito, sono state riscontrate diverse pratiche edilizie riferita all'immobile in oggetto (Allegato 4).

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire **N. 9/2006** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/02/2006 con il n. prot. 427/2006 di protocollo, rilasciata il 03/04/2006 con il n. prot. 1081/2006 di protocollo

Permesso di costruire **N. 1/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 21/03/2008, rilasciata il 10/04/2008.

Già variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Richiesta di volturazione **N. 40/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a più unità immobiliari, presentata il 12/05/2008 con il n. prot. 1857 di protocollo, rilasciata il 06/10/2008.

Già P.d.C. 01/2008, variante al P.d.C. 9/2006 del 03/04/2006

Denuncia di inizio attività edilizia **N. 22/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per tinteggiatura fabbricato sito in Sant'Ippolito - lottizzazione "Barnese", presentata il 26/05/2009 con il n. prot. 2322 di protocollo.

Già P.d.C. 40/2008 del 21/03/2008

Permesso di costruire **N. 43/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale composto da n.7 alloggi, presentata il 09/10/2009 con il n. prot. 3991 di protocollo, rilasciata il 21/12/2009 con il n. prot. 3991/2009 di protocollo.

Variante al P.d.C. 40/2008 del 06/10/2008

Richiesta proroga ultimazione lavori **N. 22/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/04/2010 con il n. prot. 1430/2010 di protocollo, rilasciata il 25/05/2010 con il n. prot. 2182 di protocollo.

Proroga per il completamento di lavori edili non ultimati, P.d.C. 43/2009 del 21/12/2009

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adottata con delibera C.C. n.31 del 23/04/2009; Adottata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 05/07/2010., l'immobile ricade in zona C-Zone residenziali di espansione (Allegato 5). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 - ZONA C Appartengono a questa categoria le aree soggette a nuova edificazione . I singoli comparti sono stati delimitati. Per le lottizzazioni approvate, indicate come C4 e C5, valgono le indicazioni contenute ne! successivo art. 25. Per le aree di nuova istituzione è stata elaborata una scheda di progetto che dovrà servire come base per la redazione dei Piani Urbanistici Preventivi. La scheda di progetto contiene: • l'indicazione della superficie territoriale del comparto, della superficie utile lorda realizzabile nonché di quella destinata a servizi e spazi collettivi, • le destinazioni d'uso previste, • indici e parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare, • schemi di progetto indicanti la suddivisione del comparto secondo le diverse destinazioni urbanistiche con l'indicazione dei tipi edilizi. Delle schede progetto sono vincolanti il tracciato delle strade e la collocazione delle aree di servizio (aree verdi, parcheggi, aree per attrezzature pubbliche). Alla progettazione esecutiva sarà assegnato il compito della precisazione della superficie territoriale del comparto, della definizione di dettaglio, della verifica degli standards, mantenendo inalterato il rapporto assegnato tra spazi pubblici e aree edificabili. Nelle aree di espansione, non ancora convenzionate, l'Amministrazione Comunale potrà decidere che il 40 % della SUL destinata alla residenza sia utilizzata per edilizia economica e popolare. scheda di

progetto n. C 1 - PIAN DI ROSE. E l'area adiacente lo svincolo della superstrada. il comparto delimita quella parte di lottizzazione residenziale rimasta inutilizzata. L'obiettivo è quello, di completare il comparto e di segnare il bordo verso la strada di rapido scorrimento. Superficie territoriale St= mq. 24.400 Superficie utile lorda SUL = mq. 11.000 Servizi e spazi collettivi piazza = mq. 1.600 verde attrezzato = mq. 3.300 parcheggi = mq. 800 Destinazione d'uso: residenze Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici, verso lo svincolo, non potranno superare la linea di allineamento indicata nello schema grafico che si trova a ml. 40 dal ciglio stradale; b - gli edifici dovranno essere: del tipo a schiera, con un minimo di 4 unità abitative ed un massimo di 8, del tipo a palazzina con un massimo di 6 alloggi; c - numero massimo di piani 3 d - accessi principali e dei garages sul fronte interno e - sistemazione ad orto e giardino sul retro scheda di progetto C 2 - PIAN DI ROSE. L'area in oggetto è quella posta a monte della strada provinciale Ridolfina che conduce verso Fossombrone. Superficie territoriale St= mq. 27.200 Superficie utile lorda SUL = mq. 12.250 Servizi e spazi pubblici : parcheggio mq. 950 verde attrezzato mq. 1.900 Destinazione d'uso: residenza, uffici privati e pubblici, artigianato di servizio. Strumenti di intervento : piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni, a - gli edifici dovranno essere a schiera, con un numero massimo di 4 alloggi o a villino con un massimo di due alloggi; b - gli accessi principali vanno posti lungo le strade. Per gli edifici posti a monte le porte dei garages potranno essere aperte sul fronte principale, per quelli a valle invece tali porte andranno aperte su retro, c - l'altezza dei fabbricati sarà ,verso valle ,di 3 piani e, verso monte ,di 2 piani. scheda progetto C 3 - PIAN DE ROSE. L'area interessata è posta sul terrazzo alluvionate antico che si trova al disopra della frazione di Pian di Rose. Questa fu in passato oggetto di un piano di lottizzazione che non trovò però attuazione. il P.R.G. la riconferma per interventi di nuova edificazione. Superficie territoriale St = mq. 53.600 Superficie utile lorda SUL = mq. 24.100 Servizi e spazi collettivi : parcheggio = mq. 1.200 area per attrezzature = mq. 3.000 verde attrezzato = mq. 4.500 Destinazioni d'uso residenza, Strumenti di intervento: piano urbanistico preventivo secondo le seguenti prescrizioni. a - gli edifici a destinazione residenziale dovranno essere del tipo a villino con un massimo di 2 alloggi a schiera con un massimo di 6 unità abitative. b - l'altezza degli edifici residenziali a villino non dovrà superare i due piani e quella degli edifici a schiera non potrà superare i 3 piani. . Approvata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, in accoglimento delle prescrizioni e rilievi di cui alla delibera G.P. n. 19 del 09/02/2012

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In fase di sopralluogo presso l'immobile, non si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato. Dalla visura catastale compiuta in fase di raccolta dati, riferita all' immobile oggetto di pignoramento risulta che, l'identificazione catastale del bene è come da visura catastale allegata ed estratto di mappa catastale (Allegato 31). Dagli atti esaminati risulta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto dallo Studio Legale Terenzi a favore di Purple SPV S.r.l. nei confronti della Società ~~XXXXXXXXXX~~ in liquidazione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA I MAGGIO S.N., QUARTIERE LOCALITÀ BARNESE

### POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a SANT'IPPOLITO Via I Maggio s.n., quartiere località Barnese, della superficie commerciale di **3,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

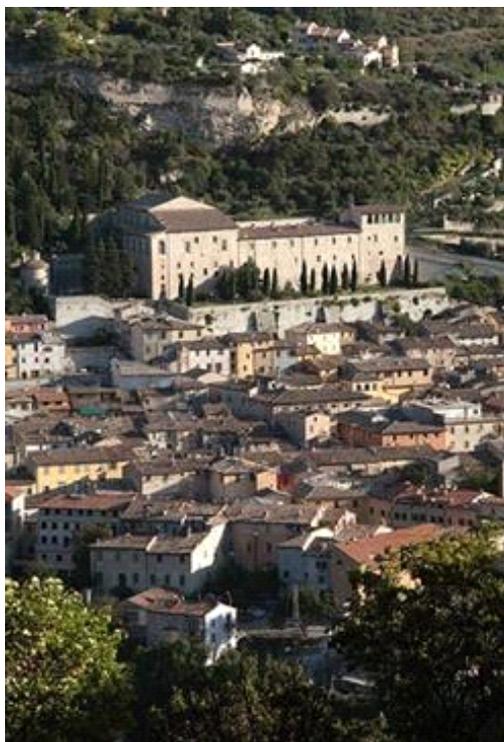
L'immobile in oggetto è un posto auto a livello strada, antistante al prospetto sud del complesso residenziale, con pavimentazione drenante in ghiaia (Allegato 30, foto 1).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano strada. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 319 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Barnese s.n., piano: piano primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fano 24 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fossombrone 7 km.



*Fossombrone*

## SERVIZI

municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
spazi verde	buono	
farmacie	nella media	

## COLLEGAMENTI

autostrada distante Fano 20 km	al di sopra della media	
ferrovia distante Fano 25 km	al di sopra della media	
superstrada distante Pian di Rose 2 km	al di sopra della media	
autobus distante Sant'Ippolito 1 km	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è un posto auto a livello strada, antistante al prospetto sud del complesso residenziale, con pavimentazione drenante in ghiaia (Allegato 30, foto 1).

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	13,20	x	30 %	=	3,96
<b>Totale:</b>	<b>13,20</b>				<b>3,96</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Immobili residenziali

Indirizzo: Sant'Ippolito

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.200,00 pari a 632,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Immobile terratetto plurifamigliare, recentemente ristrutturato  
Indirizzo: Borgo medievale Sant'Ippolito  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 139.500,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Appartamento piano primo in buono stato  
Indirizzo: Sant'Ippolito centro  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: 114.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Descrizione: abitazione civile  
Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/10/2022  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate\_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Descrizione: abitazione civile  
Indirizzo: Periferica, zona adiacente al centro storico  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, in condizioni di conservazione buone, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate\_Banca dati delle quotazioni immobiliari\_min 720,00 Euro /mq - max 1.050,00 Euro/mq (Allegato 7); Siti internet – Dati agenzie immobiliari\_min 632,00 Euro /mq - max 1.550,00 Euro/mq (Allegato 8). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi e difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a 750,00 €/mq. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima; si è reputato quindi necessario applicare al valore medio di mercato al mq un coefficiente forfettario di  $K=0.75$  che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà:  $Vmz \times K = 1.000,00 \text{ Euro} \times 0.75 = 750,00 \text{ €/mq}$ . Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $3,96 \times 750,00 = \mathbf{2.970,00}$

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.970,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.970,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quelli in oggetto, moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà. Sebbene il mercato attualmente sia poco attivo, è stato ugualmente possibile reperire una serie di dati attraverso varie fonti (agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali, dati Agenzia del Territorio), al fine di accertare valori medi unitari attendibili e applicabili al caso in oggetto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2021 - 2° semestre, ed inoltre: Internet

## 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	posto auto	3,96	0,00	2.970,00	2.970,00
				<b>2.970,00 €</b>	<b>2.970,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene opportuno al fine di garantire la vendibilità, non frazionare il bene pignorato e procedere alla vendita in un unico lotto.

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: **€ 2.970,00**

**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: **€ 2.970,00**

data 22/02/2023

il tecnico incaricato  
MICHELE CONTINI