



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

VERA COLELLA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIANNETTO CLINI

CF:CLNGNT61H23B354P

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

telefono: 0722331256

fax: 0722331256

email: giannetto.clini@gmail.com

PEC: giannetto.clini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ristorante a URBINO Strada Provinciale delle Cesane 143, della superficie commerciale di **183,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale destinato a ristorante sito in Comune di Urbino, Via S.P. delle Cesane n.143. Il fabbricato di cui fa parte l'unità si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto. Il ristorante oggetto di stima è posto al piano terra ed è composto da cucina, dispensa, locali sala e bar, ripostiglio e locali w.c. oltre agli spazi esterni comuni con le altre unità immobiliari. Lo stato delle finiture dell'immobile risulta mediocre; alla data del sopralluogo il bene risulta privo di alcune componenti dell'impianto di riscaldamento (caldaia e termosifoni) e dell'impianto elettrico. Inoltre sullo scoperto in comune con altre unità è presente un pergolato in legno realizzato senza autorizzazioni che dovrà essere oggetto di rimozione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 176 particella 102 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 140 mq, rendita 1.655,76 Euro, indirizzo catastale: Via Strada Provinciale delle Cesane n.143, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via S.P. delle Cesane, Mercantini Fiorella - Toccacielì Franco - Toccacielì Roberto, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.200,00
Data della valutazione:	13/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/07/2015 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 38715/17123 di repertorio, registrata il 06/11/2015 ai nn. 766, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 330.000,00.

Importo capitale: € 165.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/08/2020 a firma di Tribunale di Rovereto ai nn. 253 di repertorio, registrata il 04/03/2021 ai nn. 121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 5.068,97

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/11/2020 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 36472 di repertorio, registrata il 16/06/2021 ai nn. 350, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 25.748,26

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/08/2021 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 165 di repertorio, registrata il 14/09/2021 ai nn. 557, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 34.760,58

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/10/2021 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 171 di repertorio, registrata il 11/10/2021 ai nn. 610, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 602.397,11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/11/2022 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 702/2022 di repertorio, trascritta il 26/01/2023 ai nn. 397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2017), con atto stipulato il 07/06/2017 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 40548/18376 di repertorio, trascritto il 09/06/2017 ai nn. 2345.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Comune di Urbino censiti al foglio 176 mappale 102 sub.7-4 (oggi 4-8-9)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 26/03/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/2007 fino al 19/10/2015), con atto stipulato il 26/03/2007 a firma di Notaio Roberto Labate ai nn. 310813/49421 di repertorio, trascritto il 27/03/2007 ai nn. 1388

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 19/10/2015 fino al 07/06/2017), con atto stipulato il 19/10/2015 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 211 di repertorio, trascritto il 06/11/2015 ai nn. 4590

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **453/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione consistenti nella demolizione e ricostruzione del tetto della casa di S. Maria delle Selve 22, rilasciata il 14/12/1983 con il n. 453/83 di protocollo

Concessione edilizia N. **290/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato in loc. S. Maria delle Selve

Concessione edilizia N. **315/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso del piano terra in ristorante, presentata il 19/09/1984 con il n. 83/84 di protocollo

Concessione edilizia N. **484/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione immobile sito in loc. s. Maria delle Selve

Concessione edilizia N. **507/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione fabbricato sito in località S. Maria delle Selve - integrazione pratica

Concessione edilizia N. **93/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rinnovo concessione edilizia p.e. 315/84, rilasciata il 18/04/1985 con il n. 18/85 di protocollo, agibilità del 28/08/1985 con il n. 19/85 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **118/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione al 1° piano del fabbricato di S. Maria delle Selve, rilasciata il 16/04/1986 con il n. 31/86 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **196/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione al 1° piano del fabbricato in S. Maria delle Selve, rilasciata il 21/04/1989 con il n. 47/89 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **196/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rinnovo autorizzazione edilizia 31/86

Autorizzazione edilizia N. **92/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori di straordinaria manutenzione al piano primo, rilasciata il 20/04/2001 con il n. 44 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **63/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione interna del piano terra adibito a ristorante, presentata il 20/02/2003 con il n. 2647 di protocollo, agibilità del 30/06/2003 con il n. 9919 di protocollo

Permesso di costruire N. **189/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione deposito gpl costituito da serbatoio interrato, presentata il 09/05/2003 con il n. 2003/7014 di protocollo, rilasciata il 21/08/2009 con il n. 21 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **343/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori relativi all'autorizzazione edilizia 44/01, presentata il 28/04/2004 con il n. 6233 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento, l'attuale identificazione catastale risulta modificata a seguito di variazioni catastali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interna e realizzazione di scala interna tra il piano terra e il piano primo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle opere abusive e ripristino delle condizioni autorizzate. tali opere di ripristino dovranno essere eseguite in accordo con i proprietari dell'alloggio soprastante, con suddivisione delle spese.

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizioni e ripristini: €5.000,00

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 URBINO STRADA PROVINCIALE DELLE CESANE 143

RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

ristorante a URBINO Strada Provinciale delle Cesane 143, della superficie commerciale di **183,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di locale destinato a ristorante sito in Comune di Urbino, Via S.P. delle Cesane n.143. Il fabbricato di cui fa parte l'unità si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto. Il ristorante oggetto di stima è posto al piano terra ed è composto da cucina, dispensa, locali sala e bar, ripostiglio e locali w.c. oltre agli spazi esterni comuni con le altre unità immobiliari. Lo stato delle finiture dell'immobile risulta mediocre; alla data del sopralluogo il bene risulta privo di alcune componenti dell'impianto di riscaldamento (caldaia e termosifoni) e dell'impianto elettrico. Inoltre sullo scoperto in comune con altre unità è presente un pergolato in legno realizzato senza autorizzazioni che dovrà essere oggetto di rimozione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 176 particella 102 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 140 mq, rendita 1.655,76 Euro, indirizzo catastale: Via Strada Provinciale delle Cesane n.143, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via S.P. delle Cesane, Mercantini Fiorella - Toccacielì Franco - Toccacielì Roberto, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1983.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura
copertura: a falde



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e porte finestre realizzati in alluminio
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di



ceramica



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ristorante	183,00	x	100 %	=	183,00
Totale:	183,00				183,00

Piano Terra



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Superficie commerciale:

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

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1.000,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad immobili simili in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Tenuto conto dello stato attuale dell'immobile che necessita di interventi di ripristino, in particolare sulla parte impiantistica, si ritiene congruo assumere un valore da riferire al bene in esame pari a € 1.000,00*183,00= 183.000,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	183,00	x	1.000,00	=	183.000,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 183.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 183.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ristorante	183,00	0,00	183.000,00	183.000,00
				183.000,00 €	183.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 178.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 17.800,00**

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: **€. 160.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a URBINO Strada Provinciale delle Cesane 143, della superficie commerciale di **179,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di alloggio sito in Comune di Urbino, Via S.P. delle Cesane n.143. Il fabbricato di cui fa parte l'unità si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto. L'alloggio oggetto di stima è posto al piano primo ed è composto da ingresso-cucina, soggiorno, due ripostigli, disimpegno, due camere, due bagni e terrazzi oltre a locale sottotetto al piano secondo e spazi esterni comuni con le altre unità immobiliari. Lo stato delle finiture dell'immobile risulta mediocre, alla data del sopralluogo l'alloggio risulta privo di alcune componenti dell'impianto di riscaldamento (caldaia e termosioni) e dell'impianto elettrico. Inoltre sullo scoperto in comune con altre unità è presente un pergolato in legno realizzato senza autorizzazioni che dovrà essere oggetto di rimozione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 176 particella 102 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Strada Provinciale delle Cesane n.143, piano: T-1_2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via S.P. delle Cesane, Mercantini Fiorella - Toccaceli Franco - Toccaceli Roberto, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1983.

B **garage** a URBINO Strada Provinciale delle Cesane 143, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di garage sito in Comune di Urbino, Via S.P. delle Cesane. Il fabbricato di cui fa parte l'unità si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto. L'autorimessa oggetto di stima è posta al piano terra ed è composta da un unico locale. Il bene è inoltre dotato di spazi esterni comuni con le altre unità immobiliari. Sullo scoperto in comune con altre unità è presente un pergolato in legno realizzato senza autorizzazioni che dovrà essere oggetto di rimozione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 176 particella 102 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 159,90 Euro, indirizzo catastale: Via S.P. delle Cesane, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: S.P. delle Cesane, stessa proprietà, Mercantini Fiorella - Toccaceli Roberto - Toccaceli Franco, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	223,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.710,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.039,00
Data della valutazione:	13/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/07/2015 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 38715/17123 di repertorio, registrata il 06/11/2015 ai nn. 766, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 330.000,00.

Importo capitale: €. 165.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/08/2020 a firma di Tribunale di Rovereto ai nn. 253 di repertorio, registrata il 04/03/2021 ai nn. 121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 10.000,00.

Importo capitale: €. 5.068,97

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/11/2020 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 36472 di repertorio, registrata il 16/06/2021 ai nn. 350, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 30.000,00.

Importo capitale: €. 25.748,26

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/08/2021 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 165 di repertorio, registrata il 14/09/2021 ai nn. 557, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 50.000,00.

Importo capitale: €. 34.760,58

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/10/2021 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 171 di repertorio, registrata il 11/10/2021 ai nn. 610, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 150.000,00.

Importo capitale: €. 602.397,11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/11/2022 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 702/2022 di repertorio, trascritta il 26/01/2023 ai nn. 397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2017), con atto stipulato il 07/06/2017 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 40548/18376 di repertorio, trascritto il 09/06/2017 ai nn. 2345.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Comune di Urbino censiti al foglio 176 mappale 102 sub.7-4 (oggi 4-8-9)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 26/03/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/2007 fino al 19/10/2015), con atto stipulato il 26/03/2007 a firma di Notaio Roberto Labate ai nn. 310813/49421 di repertorio, trascritto il 27/03/2007 ai nn. 1388

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 19/10/2015 fino al 07/06/2017), con atto stipulato il 19/10/2015 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 211 di

repertorio, trascritto il 06/11/2015 ai nn. 4590

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **453/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione consistenti nella demolizione e ricostruzione del tetto della casa di S. Maria delle Selve 22, rilasciata il 14/12/1983 con il n. 453/83 di protocollo

Concessione edilizia N. **290/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato in loc. S. Maria delle Selve

Concessione edilizia N. **315/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso del piano terra in ristorante, presentata il 19/09/1984 con il n. 83/84 di protocollo

Concessione edilizia N. **484/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione immobile sito in loc. s. Maria delle Selve

Concessione edilizia N. **507/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione fabbricato sito in località S. Maria delle Selve - integrazione pratica

Concessione edilizia N. **93/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rinnovo concessione edilizia p.e. 315/84, rilasciata il 18/04/1985 con il n. 18/85 di protocollo, agibilità del 28/08/1985 con il n. 19/85 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **118/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione al 1° piano del fabbricato di S. Maria delle Selva, rilasciata il 16/04/1986 con il n. 31/86 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **196/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione al 1° piano del fabbricato in S. Maria delle Selve, rilasciata il 21/04/1989 con il n. 47/89 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **196/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rinnovo autorizzazione edilizia 31/86

Autorizzazione edilizia N. **92/01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori di straordinaria manutenzione al piano primo, rilasciata il 20/04/2001 con il n. 44 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **63/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione interna del piano terra adibito a ristorante, presentata il 20/02/2003 con il n. 2647 di protocollo, agibilità del 30/06/2003 con il n. 9919 di protocollo

Permesso di costruire N. **189/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione deposito gpl costituito da serbatoio interrato, presentata il 09/05/2003 con il n. 2003/7014 di protocollo, rilasciata il 21/08/2009 con il n. 21 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **343/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori relativi all'autorizzazione edilizia 44/01, presentata il 28/04/2004 con il n. 6233 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento, l'attuale identificazione catastale risulta modificata a seguito di variazioni catastali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interna e realizzazione di scala interna tra il piano terra e il piano primo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione delle opere abusive e ripristino delle condizioni autorizzate. tali opere di ripristino dovranno essere eseguite in accordo con i proprietari dell'alloggio soprastante, con suddivisione delle spese.

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizioni e ripristini: €5.000,00

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 URBINO STRADA PROVINCIALE DELLE CESANE 143

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBINO Strada Provinciale delle Cesane 143, della superficie commerciale di **179,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di alloggio sito in Comune di Urbino, Via S.P. delle Cesane n.143. Il fabbricato di cui fa parte l'unità si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto. L'alloggio oggetto di stima è posto al piano primo ed è composto da ingresso-cucina, soggiorno, due ripostigli, disimpegno, due camere, due bagni e terrazzi oltre a locale sottotetto al piano secondo e spazi esterni comuni con le altre unità immobiliari. Lo stato delle finiture dell'immobile risulta mediocre, alla data del sopralluogo l'alloggio risulta privo di alcune componenti dell'impianto di riscaldamento (caldaia e termosioni) e dell'impianto elettrico. Inoltre sullo scoperto in comune con altre unità è presente un

pergolato in legno realizzato senza autorizzazioni che dovrà essere oggetto di rimozione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 176 particella 102 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: Via Strada Provinciale delle Cesane n.143, piano: T-1_2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via S.P. delle Cesane, Mercantini Fiorella - Toccacielì Franco - Toccacielì Roberto, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1983.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e porte finestre realizzati in legno



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

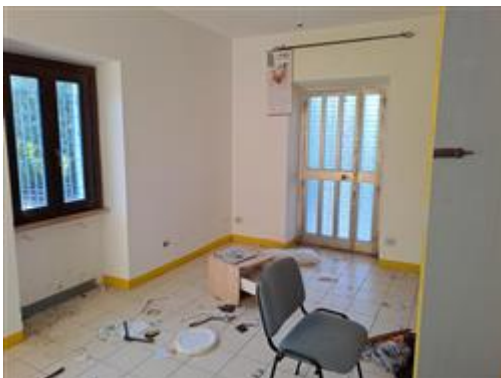


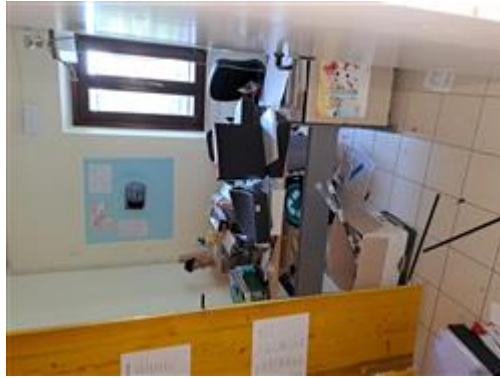
Delle Strutture:

copertura: a falde



strutture verticali: costruite in muratura



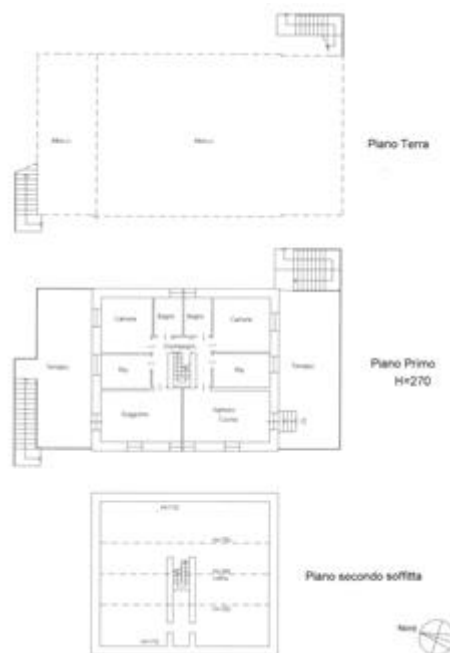


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	140,00	x	100 %	=	140,00
Sottotetto h > 150	54,00	x	25 %	=	13,50
Terrazzi	88,00	x	30 %	=	26,40
Totale:	282,00				179,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Superficie commerciale:

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

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 900,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad immobili simili in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Tenuto conto dello stato attuale dell'immobile che necessita di interventi di ripristino, in particolare sulla parte impiantistica, si ritiene congruo assumere un valore da riferire al bene in esame pari a €. $900,00 \times 179,90 = 161.910,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	179,90	x	900,00	=	161.910,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 161.910,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 161.910,00

BENI IN URBINO STRADA PROVINCIALE DELLE CESANE 143

GARAGE

DI CUI AL PUNTO B

garage a URBINO Strada Provinciale delle Cesane 143, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di garage sito in Comune di Urbino, Via S.P. delle Cesane. Il fabbricato di cui fa parte l'unità si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto. L'autorimessa oggetto di stima è posta al piano terra ed è composta da un unico locale. Il bene è inoltre dotato di spazi esterni comuni con le altre unità immobiliari. Sullo scoperto in comune con altre unità è presente un pergolato in legno realizzato senza autorizzazioni che dovrà essere oggetto di rimozione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 176 particella 102 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 159,90 Euro, indirizzo catastale: Via S.P. delle Cesane, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: S.P. delle Cesane, stessa proprietà, Mercantini Fiorella - Toccacielì Roberto - Toccacielì Franco, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1983.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Superficie commerciale:

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

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 450,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad immobili simili in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $450,00 \times 44,00 = 19.800,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,00	x	450,00	=	19.800,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 19.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 19.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	179,90	0,00	161.910,00	161.910,00
B	garage	44,00	0,00	19.800,00	19.800,00
				181.710,00 €	181.710,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.710,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 17.671,00**

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: **€. 159.039,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URBINO Via Salvemini 9, della superficie commerciale di **145,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di alloggio sito in Comune di Urbino, Via Gaetano Salvemini n.9. Il fabbricato di cui fa parte l'unità si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato. L'alloggio oggetto di stima è posto al piano terra ed è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegni, cucina, tre bagni, ripostiglio, quattro camere, balcone sul retro e terrazzo sul fronte. Il bene è inoltre dotato di spazi comuni con altre unità immobiliari. Alla data del sopralluogo l'impianto di riscaldamento risulta dismesso, privo del libretto di impianto e delle relative manutenzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 345. Identificazione catastale:

- foglio 114 particella 199 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Salvemini n.9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, Via Salvemini, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

B ripostiglio a URBINO Via Salvemini 9, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di alloggio sito in Comune di Urbino, Via Gaetano Salvemini. Il fabbricato di cui fa parte l'unità si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato. L'unità oggetto di stima è posta al piano seminterrato ed è composta da un unico locale ripostiglio. Il bene è inoltre dotato di spazi comuni altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 183. Identificazione catastale:

- foglio 114 particella 199 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Salvemini, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, Via G. Salvemini, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	164,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 184.400,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 165.960,00**

Data della valutazione: **13/12/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/10/2012 a firma di Notaio Dario Nardi ai nn. 41012/19734 di repertorio, registrata il 29/10/2012 ai nn. 875, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 448.000,00.

Importo capitale: €. 224.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/08/2020 a firma di Tribunale di Rovereto ai nn. 253 di repertorio, registrata il 04/03/2021 ai nn. 121, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 10.000,00.

Importo capitale: €. 5.068,97

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/06/2020 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 454 di repertorio, registrata il 19/04/2021 ai nn. 219, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 170.000,00.

Importo capitale: €. 128.809,02

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/11/2020 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 36472 di repertorio, registrata il 16/06/2021 ai nn. 350, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 25.748,26

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/08/2021 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 165 di repertorio, registrata il 14/09/2021 ai nn. 557, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 34.760,58

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/10/2021 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 171 di repertorio, registrata il 11/10/2021 ai nn. 610, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 602.397,11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/11/2022 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 702/2022 di repertorio, trascritta il 26/01/2023 ai nn. 397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.500,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2017), con atto stipulato il 07/06/2017 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 40548/18376 di repertorio, trascritto il 09/06/2017 ai nn. 2345

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 29/10/1981 fino al 03/08/2011), con atto stipulato il 29/10/1981 a firma di Notaio Venturini, trascritto il 09/11/1981 ai nn. 3797

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/08/2011 fino al 19/10/2012), trascritto il 29/09/2015 ai nn. 3800.

Si rileva accettazione tacita dell'eredità con atto Notaio Nardi del 19/12/2012 rep. 41009/19731, trascritta presso l'agenzia del territorio di Urbino il 29/10/2012 al n.3762 di formalità.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2012 fino al 07/06/2017), con atto stipulato il 19/10/2012 a firma di Notaio Dario Nardi ai nn. 41009/19731 di repertorio, trascritto il 29/10/2012 ai nn. 3763

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **24/64**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopralzo di n.2 piani ad uno stabile, rilasciata il 04/01/1965 con il n. 11597 di protocollo, agibilità del 28/06/1967 con il n. 24/66 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie N. **2464**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di due vani , rilasciata il 04/01/1966

Nulla osta per opere edilizie N. **143/74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria per trasformazione del piano terra rialzato in abitazione, rilasciata il 23/08/1974 con il n. 143/74 di protocollo, agibilità del 29/08/1974 con il n. 20 di protocollo

Concessione edilizia N. **447/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione interna abitazione, rilasciata il 02/07/1987 con il n. 74/87 di protocollo, agibilità del 09/12/1987 con il n. 34/87 di protocollo

Accertamento di conformità N. **283**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di accertamento di conformità per modifiche interne, presentata il 28/07/2014 con il n. 13567 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona B35 - Aree urbane di recente edificazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento, l'attuale identificaione catastale risulta modificata a seguito di variazioni catastali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata realizzata una parete provvisoria con pannelli di legno nell'ingresso dell'abitazione che dovrà essere rimossa per ripristinare le condizioni dello stato di fatto legittimato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione della parete provvisoria in pannelli di legno
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione parete nell'ingresso: €1.000,00

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 URBINO VIA SALVEMINI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBINO Via Salvemini 9, della superficie commerciale di **145,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di alloggio sito in Comune di Urbino, Via Gaetano Salvemini n.9. Il fabbricato di cui fa parte l'unità si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato. L'alloggio oggetto di stima è posto al piano terra ed è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, cucina, tre bagni, ripostiglio, quattro camere, balcone sul retro e terrazzo sul fronte. Il bene è inoltre dotato di spazi comuni con altre unità immobiliari. Alla data del sopralluogo l'impianto di riscaldamento risulta dismesso, privo del libretto di impianto e delle relative manutenzioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 345. Identificazione catastale:

- foglio 114 particella 199 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Salvemini n.9, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: stessa proprietà, Via Salvemini, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

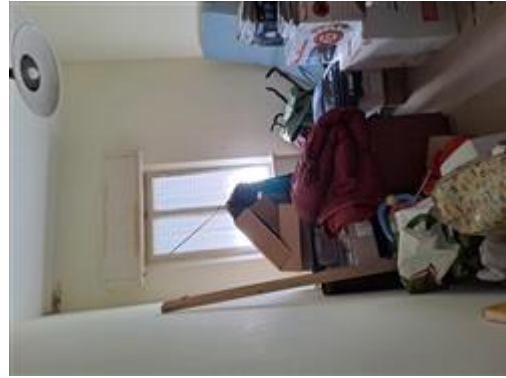
strutture verticali: costruite in muratura

copertura: a falde

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e porte finestre realizzati in legno

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	136,00	x	100 %	=	136,00
Balcone e Terrazzo	30,00	x	30 %	=	9,00
Totale:	166,00				145,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Superficie commerciale:

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

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1.200,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad immobili simili in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $1.200,00 \times 145,00 = 174.000,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	145,00	x	1.200,00	=	174.000,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 174.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 174.000,00
---	----------------------

BENI IN URBINO VIA SALVEMINI 9

RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO B

ripostiglio a URBINO Via Salvemini 9, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

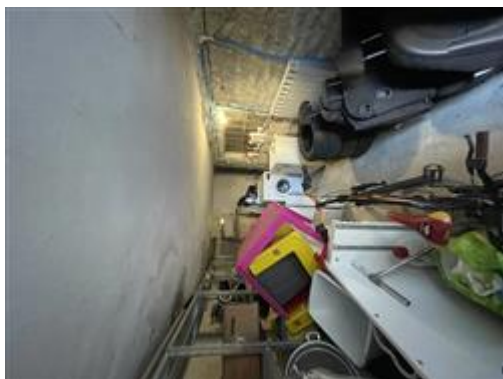
Trattasi di alloggio sito in Comune di Urbino, Via Gaetano Salvemini. Il fabbricato di cui fa parte l'unità si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato. L'unità oggetto di stima è posto al piano seminterrato ed è composta da un unico locale ripostiglio. Il bene è inoltre dotato di spazi comuni altre unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 183. Identificazione catastale:

- foglio 114 particella 199 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 37,18 Euro, indirizzo catastale: Via Gaetano Salvemini, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, Via G. Salvemini, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00



Piano Primo Sottostrada

h: 1,83

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Superficie commerciale:

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

coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 600,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad immobili simili in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $600,00 \times 19,00 = 11.400,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 600,00 = **11.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	145,00	0,00	174.000,00	174.000,00
B	ripostiglio	19,00	0,00	11.400,00	11.400,00
				185.400,00 €	185.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 184.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 18.440,00
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:	€. 165.960,00

data 13/12/2023

il tecnico incaricato
GIANNETTO CLINI