



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA EDILE PESARO

DERITORE:

~~FORNITORE ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA~~

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/07/2021

creata con Tribu Office 6

 **ASTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

Marco Fini

CF:FNIMRC75B02Z133Z

con studio in FERMIGNANO (PU) Corso bramante snc

telefono: 0722330374

fax: 0722330374

email: studioarching@interfree.it

PEC: marco.fini@mypec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 82, della superficie commerciale di **141,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **COOP. DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVE**

Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19, mentre nel fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni, anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali. Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA SNC, intestato a **COOP. DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVE**

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

A posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **3,40** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 21,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, piano: T, intestato a **COOP. DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVE EDILIZIA**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **141,44 m²**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,40 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.351,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.351,50
Data della valutazione:	12/07/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2017 , derivante da SENTENZA DI CONDANNA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2018 , derivante da ORDINANZA DI CONDANNA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/01/2021 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2018 , a favore di CASSA EDILE PESARO, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 01/08/2001)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Certificato di agibilità N. **2991/2012**, intestata a [REDACTED], agibilità del 09/05/2012 con il n. 2991 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5799/2009**, intestata a [REDACTED], rilasciata il 04/03/2010 con il n. 5799 di protocollo

VARIANTE SCIA N. **5400/2010**, intestata a [REDACTED], rilasciata il 20/07/2011 con il n. 5400 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 82

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 82, della superficie commerciale di **141,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.



La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato , e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai , sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19 , mentre nel fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni , anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali . Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA SNC, intestato a **[REDACTED]**
[REDACTED]

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



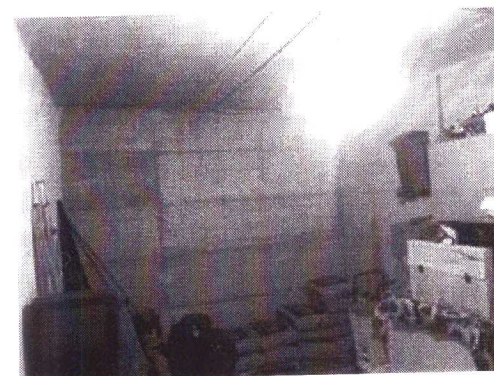
esposizione:	★★★★★
luminosità:	★★★★★
panoramicità:	★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★
servizi:	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio di civile abitazione con accesso indipendente che si sviluppa su un piano interrato e tre piani fuori terra.

L'appartamento è costituito da una cantina al piano interrato, Ingresso, soggiorno, cucina e WC al piano terra, due camere ed un WC al piano primo , una camera , un disimpegno ed un terrazzo al piano secondo. I piani sono collegati tra loro da una scala interna in c.a.

L'alloggio è di recente realizzazione , è in buone condizioni , ma in alcune stanze ci sono alcuni segni di condensa negli spigoli.





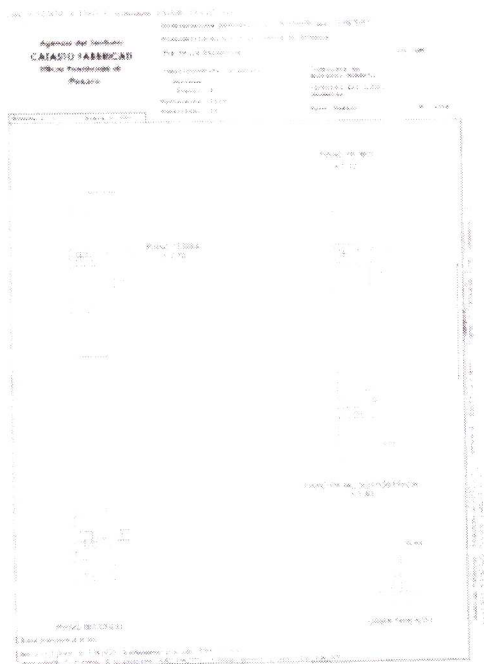
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUP.ALLOGGIO	109,00	x	100 %	=	109,00
SUP. NON RESIDENZIALE	57,52	x	50 %	=	28,76
SCOPERTO	73,50	x	5 %	=	3,68
Totale:	240,02				141,44





ACCESSORI:

posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **3,40 Mq.**
 Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 21,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, piano: T, intestato a **[REDACTED]**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	141,44	x	900,00	=	127.291,50
Valore superficie accessori:	3,40	x	900,00	=	3.060,00
					130.351,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 130.351,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 130.351,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	141,44	3,40	130.351,50	130.351,50
				130.351,50 €	130.351,50 €

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: **€. 130.351,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.351,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 76, della superficie commerciale di **82,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19, mentre nel fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni, anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali. Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, piano: s1-t, intestato a [REDACTED]

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

A posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **3,76** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 18,80 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, piano: T, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,76 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.801,85



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 77.801,85
 Data della valutazione: 12/07/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2017, derivante da SENTENZA DI CONDANNA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2018, derivante da ORDINANZA DI CONDANNA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/01/2021, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2018, a favore di CASSA EDILE PESARO, contro [REDACTED]

[REDACTED] FORZE DELL'ORDINE

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:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 01/08/2001)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Certificato di agibilità N. **2991/2012**, intestata a **COOPERATIVA EDIFICATRICE FORZE DEL ORDINE**, agibilità del 09/05/2012 con il n. 2991 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5799/2009**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, rilasciata il 04/03/2010 con il n. 5799 di protocollo

VARIANTE SCIA N. **5400/2010**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA** rilasciata il 20/07/2011 con il n. 5400 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 76

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 76, della superficie commerciale di **82,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**)
Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19, mentre nel



fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni , anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali . Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA , piano: s1-t, intestato a **[REDACTED]**

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

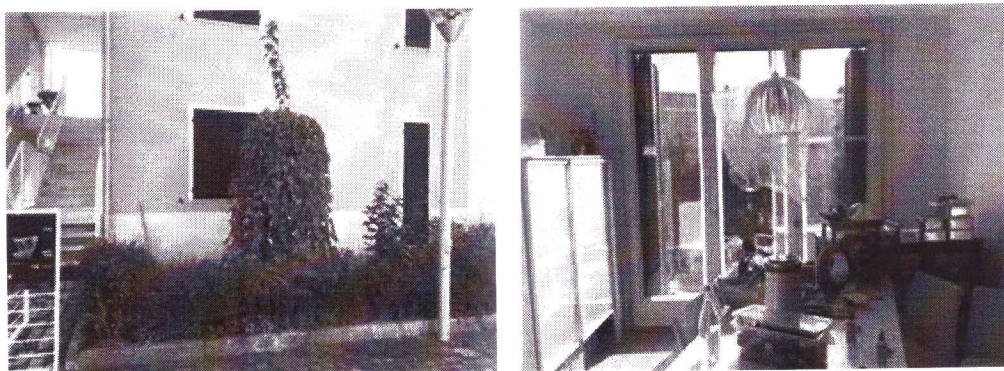


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio di civile abitazione con accesso indipendente che si sviluppa al piano terra.

L'appartamento è costituito da una cucina/soggiorno, una camera, un bagno ed un ripostiglio. A servizio dell'alloggio ci sono una cantina al piano interrato ed uno scoperto esclusivo.





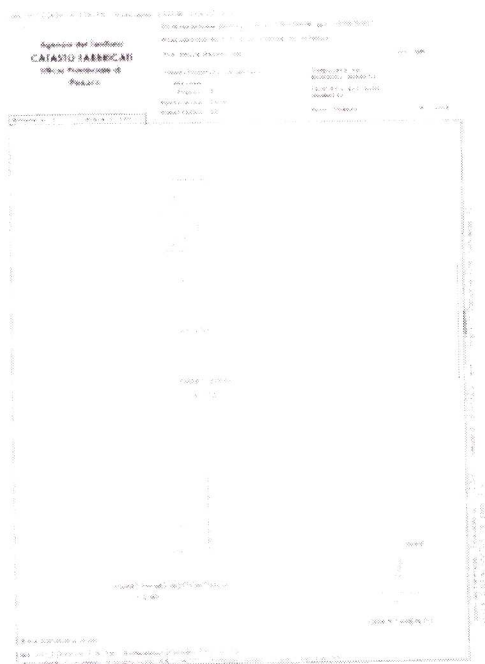
CONSISTENZA:

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
SUP.ALLOGGIO	64,31	x	100 %	=	64,31
SUP. NON RESIDENZIALE	28,81	x	50 %	=	14,41
SCOPERTO	79,43	x	5 %	=	3,97
Totale:	172,55				82,69





ACCESSORI:

posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **3,76 Mq.**
 Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 18,80 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, piano: T, intestato a **[REDACTED]**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,69	x	900,00	=	74.417,85
Valore superficie accessori:	3,76	x	900,00	=	3.384,00
					77.801,85

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 77.801,85
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 77.801,85

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82,69	3,76	77.801,85	77.801,85
				77.801,85 €	77.801,85 €

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: **€ 77.801,85**

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: **€ 77.801,85**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2018

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

A appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 68, della superficie commerciale di **82,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA**

Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19, mentre nel fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni, anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali. Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, SNC, intestato a **DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA**

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

A posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **3,22** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 21,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, intestato a **DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,22 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.317,65



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 77.317,65
 Data della valutazione: 12/07/2021

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2017, derivante da SENTENZA DI CONDANNA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2018, derivante da ORDINANZA DI CONDANNA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/01/2021, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2018, a favore di CASSA EDILE PESARO, contro **[REDACTED]**

[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 01/08/2001)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Certificato di agibilità N. **2991/2012**, intestata a **COOPERATIVA EDIFICATRICE FORZE DELL'ORDINE**, agibilità del 09/05/2012 con il n. 2991 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5799/2009**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, rilasciata il 04/03/2010 con il n. 5799 di protocollo

VARIANTE SCIA N. **5400/2010**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, rilasciata il 20/07/2011 con il n. 5400 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 68

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 68, della superficie commerciale di **82,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**

Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19, mentre nel



fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni , anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali . Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-t. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, SNC, intestato a **[REDACTED]**

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio di civile abitazione con accesso indipendente che si sviluppa al piano terra.

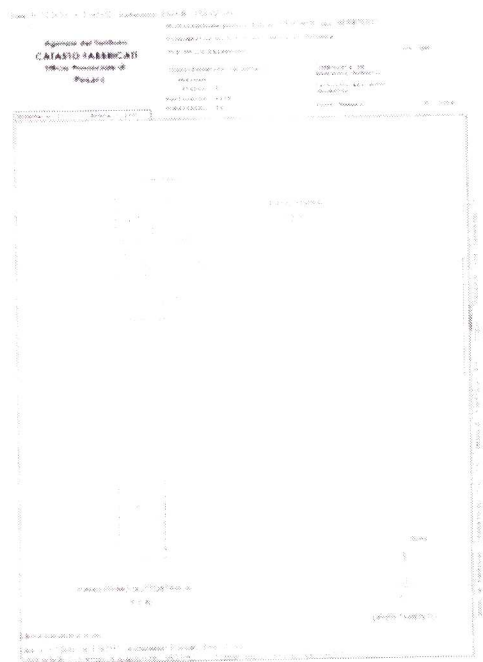
L'appartamento è costituito da una cucina/soggiorno, una camera, un bagno ed un ripostiglio. A servizio dell'alloggio ci sono una cantina al piano interrato ed uno scoperto esclusivo

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
SUP. ALLOGGIO	64,31	x	100 %	=	64,31
SUP.NON RESIDENZIALE	28,81	x	50 %	=	14,41
SCOPERTO	79,43	x	5 %	=	3,97
Totale:	172,55				82,69



ACCESSORI:

posto auto, sviluppa una superficie commerciale di 3,22 Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 21,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, intestato a [REDACTED]



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,69	x	900,00	=	74.417,85
Valore superficie accessori:	3,22	x	900,00	=	2.899,80
					77.317,65

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 77.317,65
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 77.317,65

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82,69	3,22	77.317,65	77.317,65
				77.317,65 €	77.317,65 €

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:	€. 77.317,65

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:	€. 77.317,65



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2018

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 66, della superficie commerciale di **78,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA**

Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19, mentre nel fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni, anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali. Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, intestato a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA**

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

B posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, intestato a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.227,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 70.227,00
 Data della valutazione: 12/07/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2017 , derivante da SENTENZA DI CONDANNA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2018 , derivante da ORDINANZA DI CONDANNA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/01/2021 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2018 , a favore di CASSA EDILE PESARO, contro [REDACTED]

[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 01/08/2001)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Certificato di agibilità N. **2991/2012**, intestata a **COOPERATIVA EDIFICATRICE FORZE DELL'ORDINE**, agibilità del 09/05/2012 con il n. 2991 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5799/2009**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, rilasciata il 04/03/2010 con il n. 5799 di protocollo

VARIANTE SCIA N. **5400/2010**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, rilasciata il 20/07/2011 con il n. 5400 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 66

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 66, della superficie commerciale di **78,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**

Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19, mentre nel



fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni , anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali . Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, intestato a **[REDACTED]**

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 periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

5 ★★★★★

esposizione:

5 ★★★★★

luminosità:

5 ★★★★★

panoramicità:

5 ★★★★★

impianti tecnici:

5 ★★★★★

stato di manutenzione generale:

5 ★★★★★

servizi:

5 ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio di civile abitazione con accesso indipendente che si sviluppa al piano terra.

L'appartamento è costituito da una cucina/soggiorno, una camera, un bagno ed un ripostiglio. A servizio dell'alloggio ci sono una cantina al piano interrato ed uno scoperto esclusivo.





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
SUP. ALLOGGIO	60,55	x	100 %	=	60,55
SUP. NON RESIDENZIALE	29,00	x	50 %	=	14,50



SCOPERTO	59,60	x	5 %	=	2,98
Totale:	149,15				78,03



ACCESSORI:

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, intestato a **[REDACTED]**
[REDACTED] L'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,03	x	900,00	=	70.227,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	900,00	=	0,00
					70.227,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 70.227,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 70.227,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	78,03	0,00	70.227,00	70.227,00
				70.227,00 €	70.227,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.227,00**

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: **€. 70.227,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2018

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA snc, della superficie commerciale di **139,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA**

Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19, mentre nel fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni, anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali. Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, intestato a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA**

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

B posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **3,76** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 18,80 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, intestato a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,76 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 129.225,15



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 129.225,15
 Data della valutazione: 12/07/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2017, derivante da SENTENZA DI CONDANNA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2018, derivante da ORDINANZA DI CONDANNA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/01/2021, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2018, a favore di CASSA EDILE PESARO, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 22/01/2013)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Certificato di agibilità N. **2991/2012**, intestata a **COOPERATIVA EDIFICATRICE FORZE DELL'ORDINE**, agibilità del 09/05/2012 con il n. 2991 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5799/2009**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, rilasciata il 04/03/2010 con il n. 5799 di protocollo

VARIANTE SCIA N. **5400/2010**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, rilasciata il 20/07/2011 con il n. 5400 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA VIA DELLA PALAZZINA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA snc, della superficie commerciale di **139,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**

Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.



Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19 , mentre nel fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni , anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali . Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, intestato a **TORZE**

DELMORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA

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 periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio di civile abitazione con accesso indipendente che si sviluppa su un piano interrato e tre piani fuori terra.

L'appartamento è costituito da una cantina al piano interrato, Ingresso, soggiorno, cucina e WC al piano terra, due camere ed un WC al piano primo , una camera , un disimpegno ed un terrazzo al piano secondo. I piani sono collegati tra loro da una scala interna in c.a.

L'alloggio è di recente realizzazione , è in buone condizioni , ma in alcune stanze ci sono alcuni segni di condensa negli spigoli



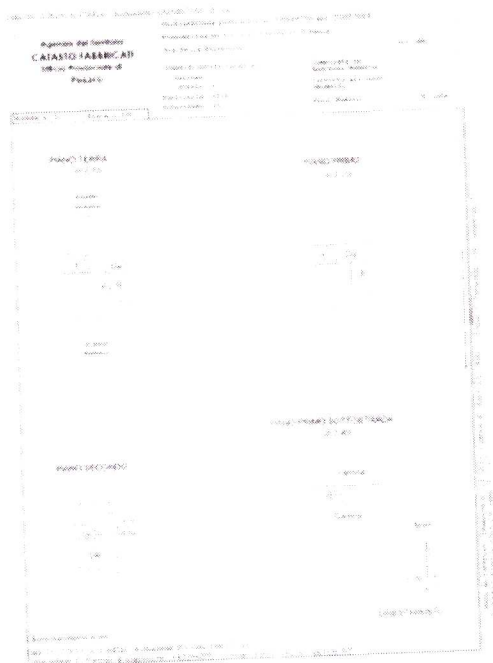


CONSISTENZA:

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
SUP.ALLOGGIO	109,00	X	100 %	=	109,00
SUP.NON RESIDENZIALE	57,52	X	50 %	=	28,76
SCOPERTO	41,27	X	5 %	=	2,06
Totale:	207,79				139,82



ACCESSORI:



posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **3,76 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 18,80 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, intestato a [REDACTED]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	139,82	x	900,00	=	125.841,15
Valore superficie accessori:	3,76	x	900,00	=	3.384,00
					129.225,15

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 129.225,15
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 129.225,15

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	139,82	3,76	129.225,15	129.225,15
				129.225,15 €	129.225,15 €

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: **€. 129.225,15**

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: **€. 129.225,15**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2018

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 60, della superficie commerciale di **106,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **ARUBAPEC S.P.A. - SOCIETA' COOPERATIVA**

Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19, mentre nel fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni, anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali. Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, piano: S1-1-2, intestato a **ARUBAPEC S.P.A. - SOCIETA' COOPERATIVA**

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

B posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **3,22** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1149 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, piano: T, intestato a **ARUBAPEC S.P.A. - SOCIETA' COOPERATIVA**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,26 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,22 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.533,80



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.533,80**
 Data della valutazione: **12/07/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2017 , derivante da SENTENZA DI CONDANNA
 ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2018 , derivante da ORDINANZA DI CONDANNA
 ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/01/2021 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2018 , a favore di CASSA EDILE PESARO, contro [REDACTED]
 [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 18/09/2013)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Certificato di agibilità N. **2991/2012**, intestata a **COOPERATIVA EDIFICATRICE FORZE DELL'ORDINE**, agibilità del 09/05/2012 con il n. 2991 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5799/2009**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, rilasciata il 04/03/2010 con il n. 5799 di protocollo

VARIANTE SCIA N. **5400/2010**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, rilasciata il 20/07/2011 con il n. 5400 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 60

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 60, della superficie commerciale di **106,26 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (**FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**).
Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19, mentre nel



fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni , anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali . Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, piano: S1-1-2, intestato a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**

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 periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



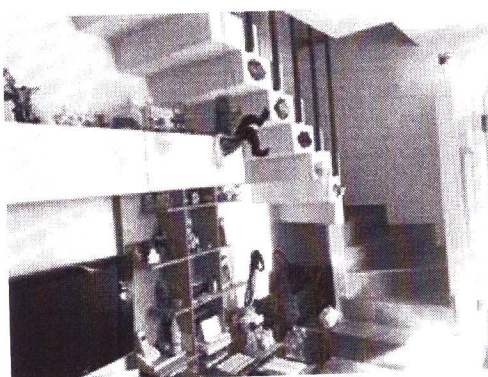
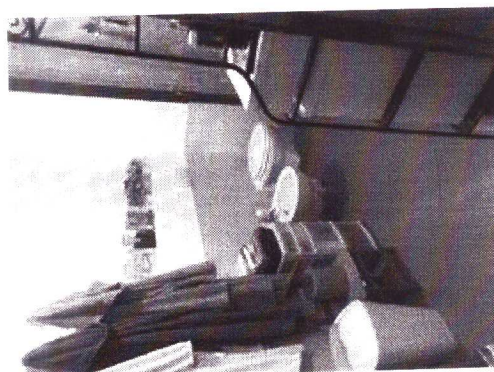
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio di civile abitazione con accesso da una scala esterna in comune che si sviluppa al piano primo e piano secondo.

L'appartamento è costituito da una cucina/soggiorno, una camera, un bagno al piano primo ed una camera e un disimpegno al piano secondo. A servizio dell'alloggio ci sono una cantina al piano interrato ed uno scoperto esclusivo.



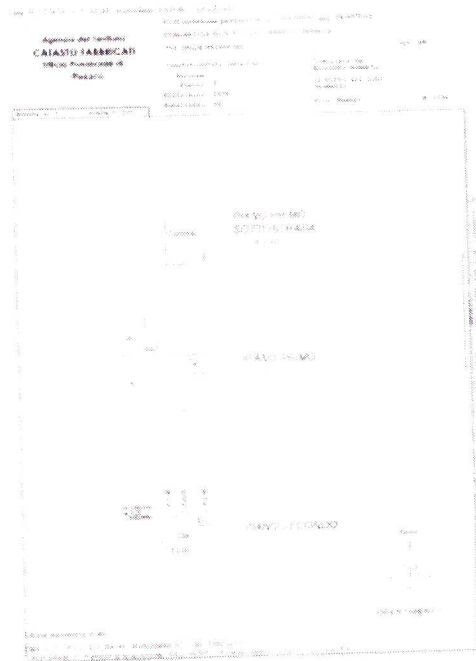
CONSISTENZA:

Critero 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
SUP.ALLOGGIO	88,56	x	100 %	=	88,56
SUP.NON RESIDENZIALE	35,40	x	50 %	=	17,70
Totale:	123,96				106,26

**ACCESSORI:**

posto auto, sviluppa una superficie commerciale di 3,22 Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1149 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, piano: T, intestato a **[REDACTED]**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,26	x	900,00	=	95.634,00
Valore superficie accessori:	3,22	x	900,00	=	2.899,80
					98.533,80



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 98.533,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 98.533,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	106,26	3,22	98.533,80	98.533,80
				98.533,80 €	98.533,80 €

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:	€. 98.533,80

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:	€. 98.533,80



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2018

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA SNC, della superficie commerciale di **142,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19, mentre nel fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni, anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali. Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA SNC, piano: S1-T-1-2, intestato a [REDACTED]

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

B posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **3,60** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1149 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE PALAZZINE, piano: T, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	142,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.474,70



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 131.474,70
 Data della valutazione: 12/07/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2017, derivante da SENTENZA DI CONDANNA
 ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2018, derivante da ORDINANZA DI CONDANNA
 ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/01/2021, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2018, a favore di CASSA EDILE PESARO, contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 12/02/2014)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Certificato di agibilità N. **2991/2012**, intestata a **COOPERATIVA EDIFICATRICE FORZE DELL'ORDINE**, agibilità del 09/05/2012 con il n. 2991 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5799/2009**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, rilasciata il 04/03/2010 con il n. 5799 di protocollo

VARIANTE SCIA N. **5400/2010**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, rilasciata il 20/07/2011 con il n. 5400 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA VIA DELLA PALAZZINA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA SNC, della superficie commerciale di **142,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**

Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.



I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19 , mentre nel fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni , anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali . Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA SNC, piano: S1-T-1-2, intestato a **ARUBAPEC S.P.A. SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**

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 periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:

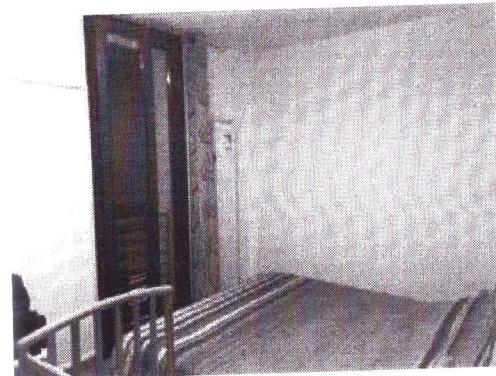
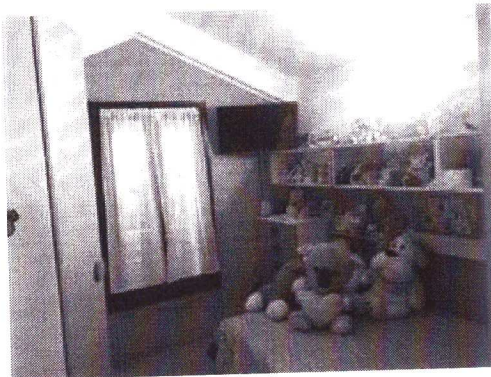
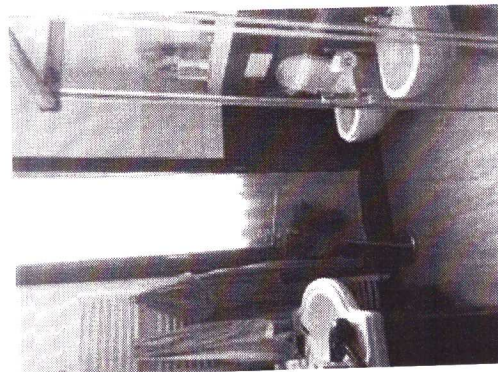


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio di civile abitazione con accesso indipendente che si sviluppa su un piano interrato e tre piani fuori terra.

L'appartamento è costituito da una cantina al piano interrato, soggiorno, cucina e WC al piano terra, due camere ed un WC al piano primo, una camera, un disimpegno ed un terrazzo al piano secondo. I piani sono collegati tra loro da una scala interna in c.a.

L'alloggio è di recente realizzazione, è in buone condizioni, ma in alcune stanze ci sono alcuni segni di condensa negli spigoli.

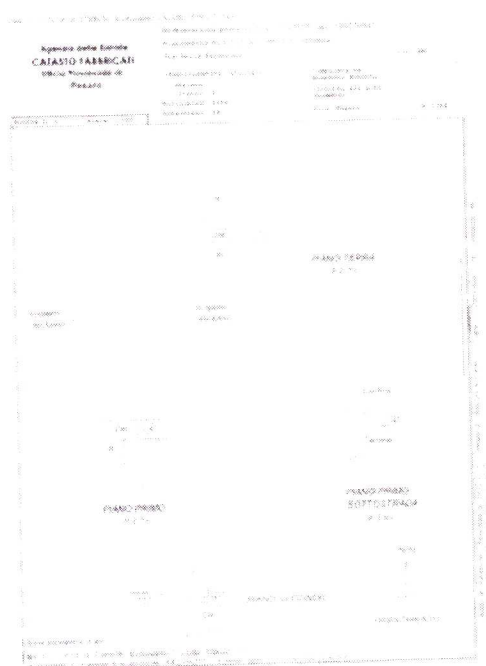


CONSISTENZA:

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
SUP.ALLOGGIO	109,00	x	100 %	=	109,00
SUP.NON RESIDENZIALE	57,52	x	50 %	=	28,76
SCOPERTO	94,46	x	5 %	=	4,72
Totale:	260,98				142,48



ACCESSORI:

posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **3,60 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1149 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 24,17 Euro, indirizzo catastale: **VIA DELLE PALAZZINE**, piano: T, intestato a **[REDACTED]**

[REDACTED]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale:	142,48	x	900,00	=	128.234,70
Valore superficie accessori:	3,60	x	900,00	=	3.240,00
					131.474,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 131.474,70
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 131.474,70

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	142,48	3,60	131.474,70	131.474,70
				131.474,70 €	131.474,70 €

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:	€. 131.474,70

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:	€. 131.474,70



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2018

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 58, della superficie commerciale di **82,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19, mentre nel fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni, anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali. Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, piano: S1-T, intestato a [REDACTED]

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

B posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **3,22** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,09 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,22 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.778,10



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.778,10
Data della valutazione:	12/07/2021

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2017, derivante da SENTENZA DI CONDANNA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2018, derivante da ORDINANZA DI CONDANNA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/01/2021, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2018, a favore di CASSA EDILE PESARO, contro

FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA

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:

FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA per la quota di 1/1 (dal 12/02/2014)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Certificato di agibilità N. **2991/2012**, intestata a **COOPERATIVA EDIFICATRICE FORZE DELL'ORDINE**, agibilità del 09/05/2012 con il n. 2991 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5799/2009**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, rilasciata il 04/03/2010 con il n. 5799 di protocollo

VARIANTE SCIA N. **5400/2010**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, rilasciata il 20/07/2011 con il n. 5400 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 58

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 58, della superficie commerciale di **82,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**
Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19, mentre nel



fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni , anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali . Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, piano: S1-T, intestato a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**

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 periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITA' E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

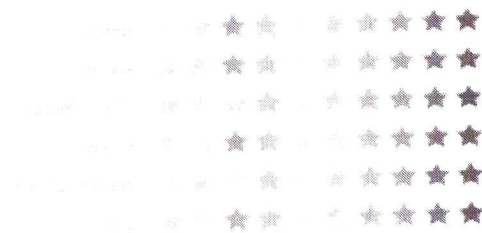
esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



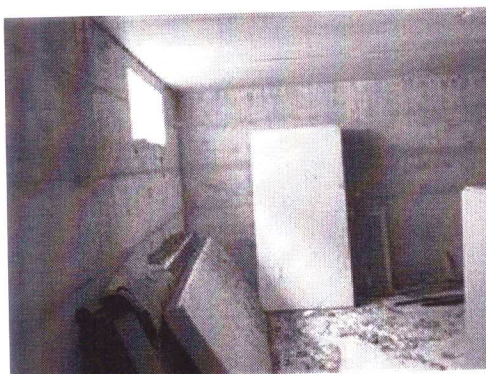
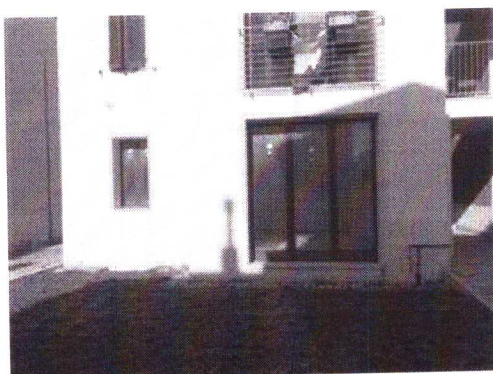
servizi:

di 5 stelle della scala ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio di civile abitazione con accesso indipendente che si sviluppa al piano terra.

L'appartamento è costituito da una cucina/soggiorno, una camera, un bagno ed un ripostiglio. A servizio dell'alloggio ci sono una cantina al piano interrato ed uno scoperto esclusivo.



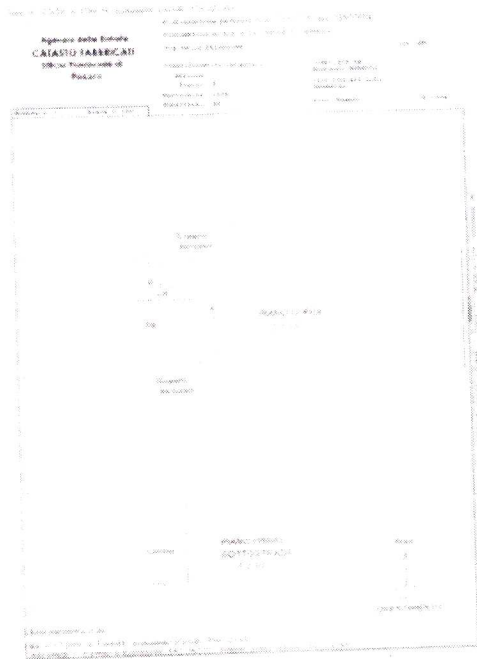
CONSISTENZA:

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
SUP. ALLOGGIO	64,22	X	100 %	=	64,22
SUP.NON RESIDENZIALE	29,90	X	50 %	=	14,95
SCOPERTO	58,34	X	5 %	=	2,92
Totale:	152,46				82,09



ACCESSORI:

posto auto, sviluppa una superficie commerciale di 3,22 Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,09	X	900,00	=	73.878,30
Valore superficie accessori:	3,22	X	900,00	=	2.899,80
					76.778,10



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 76.778,10
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 76.778,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82,09	3,22	76.778,10	76.778,10
				76.778,10 €	76.778,10 €

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:	€. 76.778,10

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:	€. 76.778,10



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2018

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URBANIA VIA DELLE PALAZZINE 54, della superficie commerciale di **82,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19, mentre nel fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni, anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali. Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S11-T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, piano: S1-T, intestato a [REDACTED]

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

A posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **2,40** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, piano: T, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,09 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.038,30



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 76.038,30
 Data della valutazione: 12/07/2021

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2017 , derivante da SENTENZA DI CONDANNA
 ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2018 , derivante da ORDINANZA DI CONDANNA
 ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/01/2021 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2018 , a favore di CASSA EDILE PESARO, contro **SOCIETA'**

COOPERATIVA EDILIZIA TORRE DELL'ORDINE

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:

COOPERATIVA EDILIZIA TORRE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA per la quota di 1/1 (dal 12/02/2014)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Certificato di agibilità N. **2991/2012**, intestata a **COOPERATIVA EDIFICATRICE FORZE DELL'ORDINE**, agibilità del 09/05/2012 con il n. 2991 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5799/2009**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, rilasciata il 04/03/2010 con il n. 5799 di protocollo

VARIANTE SCIA N. **5400/2010**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, rilasciata il 20/07/2011 con il n. 5400 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA VIA DELLE PALAZZINE 54

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA VIA DELLE PALAZZINE 54, della superficie commerciale di **82,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**

Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19, mentre nel



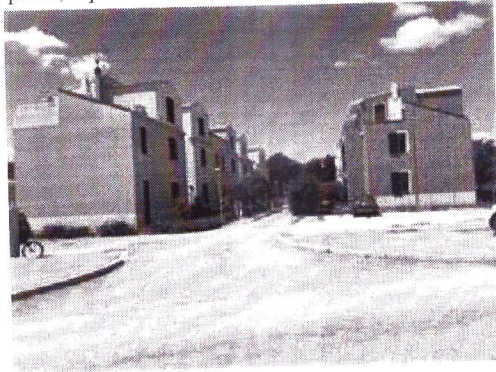
fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni , anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali . Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S11-T. Identificazione catastale:

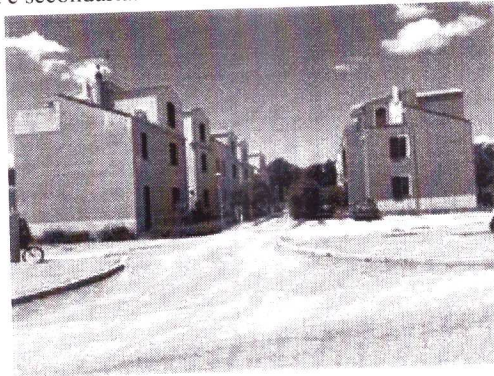
- foglio 9 particella 1194 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, piano: S1-T, intestato a **ORDINE DELL'ORDINE SOCIE LA COOPERATIVA EDILIZIA**

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 periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

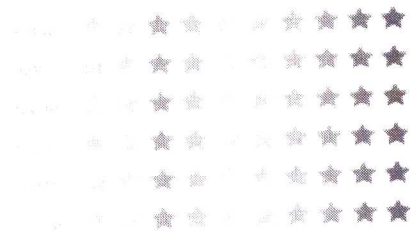
esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:



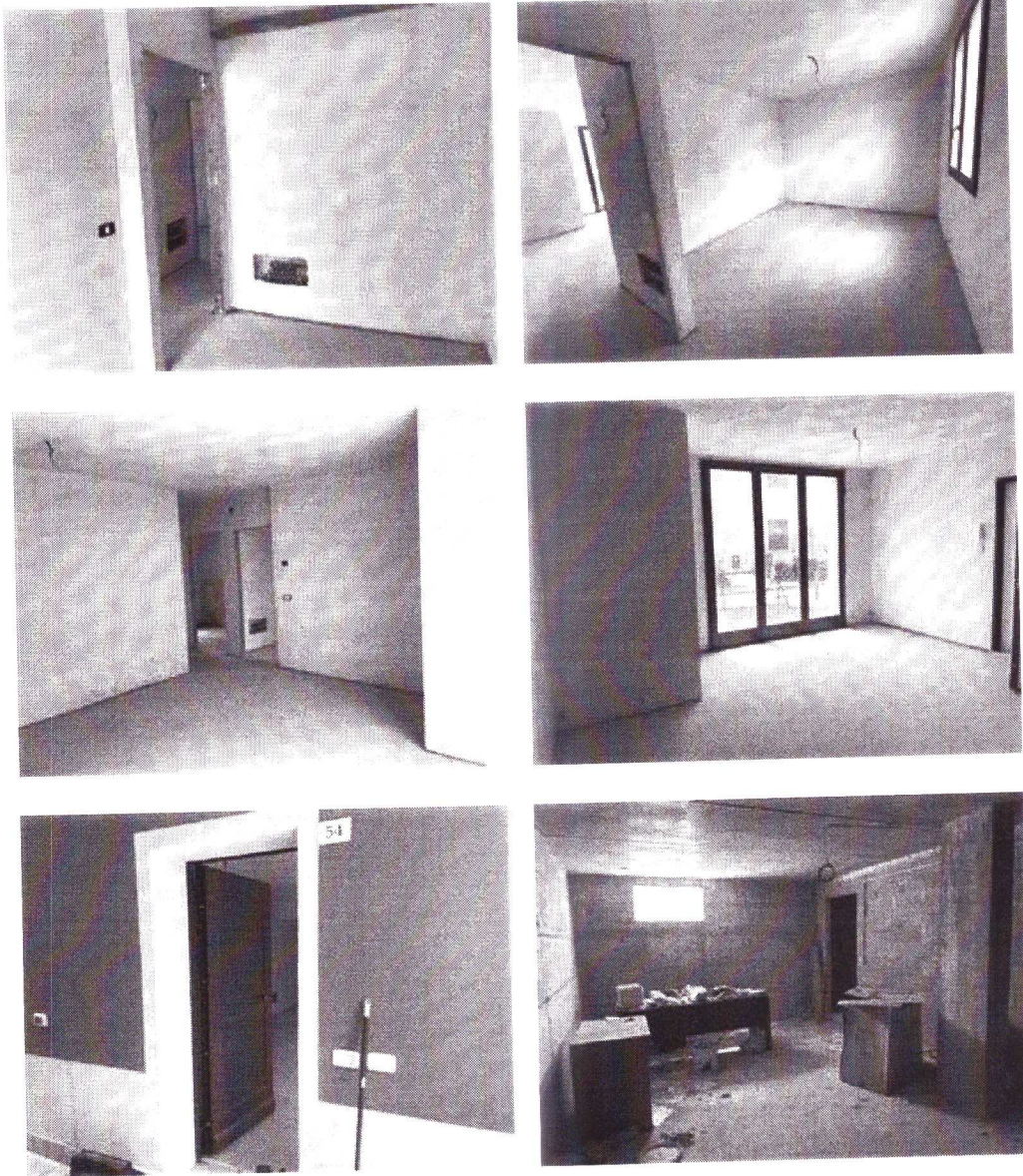
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio di civile abitazione con accesso indipendente che si sviluppa al piano terra.

L'appartamento è costituito da una cucina/soggiorno, una camera, un bagno ed un ripostiglio. A servizio dell'alloggio ci sono una cantina al piano interrato ed uno scoperto esclusivo.



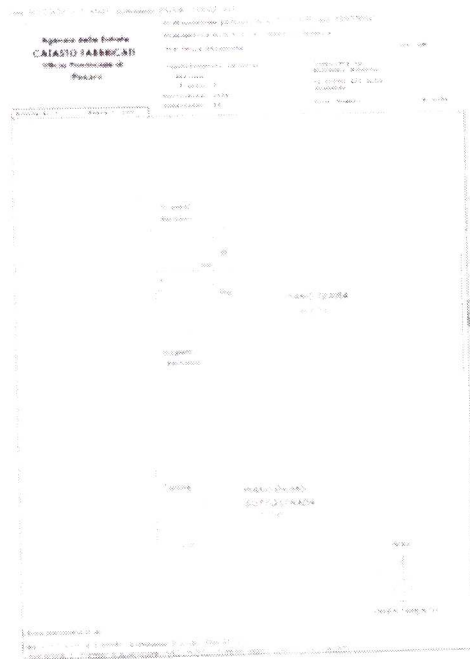
CONSISTENZA:

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
SUP.ALLOGGIO	64,22	x	100 %	=	64,22
SUP.NON RESIDENZIALE	29,90	x	50 %	=	14,95
SCOPERTO	58,34	x	5 %	=	2,92
Totale:	152,46				82,09



ACCESSORI:

posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **2,40** Mq.
 Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, piano: T, intestato a

[REDACTED]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,09	x	900,00	=	73.878,30
Valore superficie accessori:	2,40	x	900,00	=	2.160,00
					76.038,30



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 76.038,30
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 76.038,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82.09	2.40	76.038,30	76.038,30
				76.038,30 €	76.038,30 €

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:	€. 76.038,30

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:	€. 76.038,30



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2018

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 52, della superficie commerciale di **148,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.

Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19, mentre nel fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni, anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali. Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, intestato a [REDACTED]

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

B posto auto, sviluppa una superficie commerciale di **4,80** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 138.023,10



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.023,10**
 Data della valutazione: **12/07/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da **[REDACTED]** con contratto di affitto

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/07/2017, derivante da SENTENZA DI CONDANNA
 ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/10/2018, derivante da ORDINANZA DI CONDANNA
 ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/01/2021, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2018, a favore di CASSA EDILE PESARO, contro **[REDACTED]**

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 12/02/2014)



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Certificato di agibilità N. **2991/2012**, intestata a **COOPERATIVA EDIFICATRICE FORZE DELL'ORDINE**, agibilità del 09/05/2012 con il n. 2991 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **5799/2009**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, rilasciata il 04/03/2010 con il n. 5799 di protocollo

VARIANTE SCIA N. **5400/2010**, intestata a **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**, rilasciata il 20/07/2011 con il n. 5400 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 52

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA VIA DELLA PALAZZINA 52, della superficie commerciale di **148,56 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà **FORZE DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA**

Gli immobili oggetto di perizia sono alloggi di civile abitazione facenti parte di un complesso residenziale ubicato in via Monte Nerone nel comune di Urbania, costruito nel 2009 ed ultimato nel 2012.

Gli alloggi sono dislocati in due corpi di fabbrica che si sviluppano su un piano interrato e tre piani fuori terra.

La struttura è costituita da muri in c.a. nel piano interrato, e muratura armata costituita da blocchi in argilla espansa con isolamento termico e fodera esterna intonacata. I solai, sia di piano, che di copertura, sono in laterocemento.

I due corpi di fabbrica sono costituiti uno da 10 alloggi ed uno da 7 alloggi.



Nel fabbricato costituito da 10 alloggi ci sono i sub. 10-11-12-14-16-18-13-15-17-19 , mentre nel fabbricato costituito da 7 alloggi ci sono i sub. 44-33-46-48-50-36-38.

I fabbricati sono di recente realizzazione e quindi nel complesso in buone condizioni , anche se l'assenza dei marciapiedi comporta la presenza di un po' di umidità di risalita nelle pareti perimetrali . Gli alloggi in generale sono in buono stato ma in quasi tutti gli immobili sono presenti dei segni di condensa in alcune stanze (soprattutto negli spigoli tra muro e solaio ovvero dove si trovano presumibilmente dei ponti termici).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, intestato a [REDACTED] DELL'ORDINE SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA [REDACTED]

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 periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

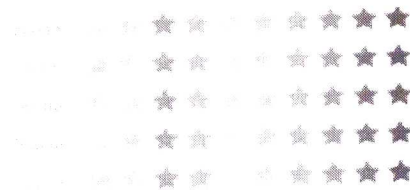
livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:

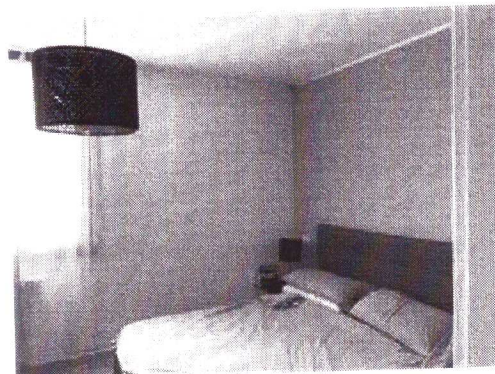
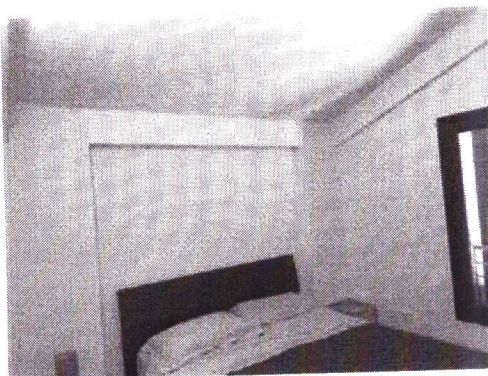
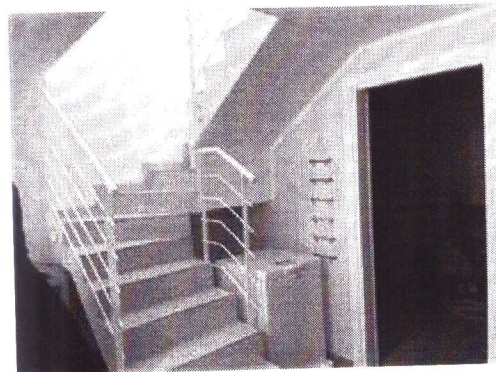


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio di civile abitazione con accesso indipendente che si sviluppa su un piano interrato e tre piani fuori terra.

L'appartamento è costituito da una cantina al piano interrato, soggiorno, cucina e WC al piano terra, due camere ed un WC al piano primo, una camera, un disimpegno ed un terrazzo al piano secondo. I piani sono collegati tra loro da una scala interna in c.a.

L'alloggio è di recente realizzazione, è in buone condizioni, ma in alcune stanze ci sono alcuni segni di condensa negli spigoli.

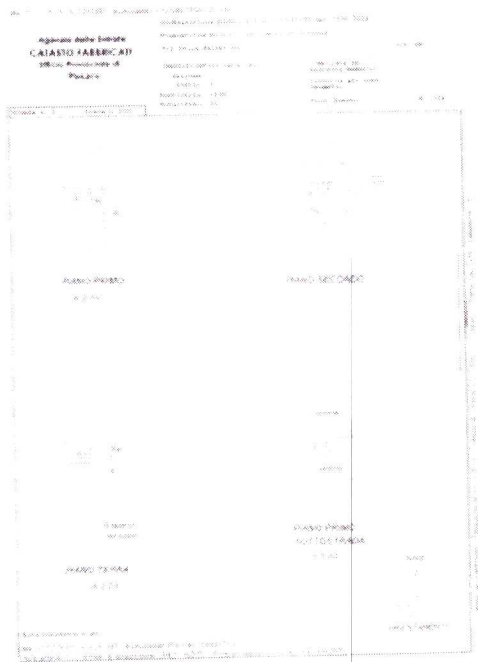


CONSISTENZA:

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
SUP.ALLOGGIO	111,00	x	100 %	=	111,00
SUP.NON RESIDENZIALE	51,27	x	50 %	=	25,64
SCOPERTO	59,62	x	20 %	=	11,92
Totale:	221,89				148,56



ACCESSORI:

posto auto, sviluppa una superficie commerciale di 4,80 Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1194 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 32.23 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PALAZZINA, intestato a [REDACTED]

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale:	148,56	x	900,00	=	133.703,10
Valore superficie accessori:	4,80	x	900,00	=	4.320,00
					138.023,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 138.023,10
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 138.023,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	148,56	4,80	138.023,10	138.023,10
				138.023,10 €	138.023,10 €

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:	€. 138.023,10

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:	€. 138.023,10

data 12/07/2021

il tecnico incaricato
Marco Fini

