



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.sa Vera Colella

CUSTODE:

I.V.G. delle MARche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Sandro Sabbatini

CF:SBBSDR67B13Z133Q

con studio in CAGLI (PU) STRADA PIGNO MONTE MARTELLO 52

telefono: 3388163027

email: s.sandrosabbatini@gmail.com

PEC: sandro.sabbatini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URBINO Via della Nocetta 10, frazione Gadana, della superficie commerciale di **197,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di vendita giudiziaria è situato in Comune di Urbino, frazione Gadana, a pochi chilometri dal capoluogo in zona residenziale con affaccio su via della Nocetta e inserito in area costituita da diverse costruzioni dello stesso genere e con scoperto esclusivo (giardino). L'unità immobiliare in questione si trova all'interno di un edificio la cui edificazione è iniziata nel 1976 e completata definitivamente nel 1993. Distinto a catasto al foglio 69, mappale 162, sub 9, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 704,96 €. Più precisamente trattasi di appartamento posto al piano primo costituito da Cucina, soggiorno/pranzo, tre camere da letto, due bagni e un disimpegno. All'appartamento si accede tramite scala comune con un'altro appartamento posto al piano secondo di altra proprietà. In fine al piano sottotetto è posta la soffitta di pertinenza. A seguito di accesso agli atti eseguito al comune di Urbino si è riscontrato che al piano sottotetto sono stati realizzati un servizio igienico e un disimpegno per i quali non risultano richieste o titoli autorizzativi per eseguire tali modifiche e che andrebbero quindi regolarizzate. Nell'appartamento vero e proprio, invece, è stata spostata la porta del ripostiglio presente in cucina. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e persiane sempre in legno, il sistema di riscaldamento e produzione acqua sanitaria è costituito da caldaia a gas metano con sistema a termosifoni in alluminio inoltre nel soggiorno è ubicato un termo camino con produzione di aria calda. I pavimenti sono in gres porcellanato e in parte in granito (zona giorno). Gli impianti sono a norma e sotto traccia. I rivestimenti sono in gres porcellanato e tutte le stanze tinteggiate di bianco. Sul fronte e su un lato l'appartamento affaccia su un ampio terrazzo porticato che dà sul giardino.

L'immobile non presenta lesioni alla struttura e si trova nel complesso in condizioni decorose.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 162 sub. 9 (catasto fabbricati), partita 1002220, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: via della nocetta 10, piano: 1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1991.

B appartamento a URBINO Via della Nocetta 10, frazione Gadana, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di mini appartamento che fa parte dello stesso edificio in cui si trova il corpo "A" ed è sito al piano terra. Ha ingresso indipendente ed è costituito da zona giorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio e un vano letto, distinto a catasto al foglio 69, mappale 162 sub 8, consistenza 3 vani categoria A/2 classe 2 rendita 216,91 €. Si trova in buono stato di conservazione e in condizioni decorose. L'appartamento è dotato di acqua corrente, impianto idrico sanitario e di riscaldamento con caldaia a gas metano e sistema radiante a termosifoni. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato. L'immobile è occupato da un familiare dell'esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 162 sub. 8 (catasto fabbricati), partita 1002220, categoria A/2, classe 2,

consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: via della nocetta 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09.11.2015

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1990.

C box singolo a URBINO Via della Nocetta 10, frazione Gadana, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa seminterrata posta a lato dell'edificio principale costituita da un unico vano di circa 27 metri quadrati netti. Priva di pavimenti ed intonaci con copertura piana. Anno di realizzazione 1991.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 162 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 1002220, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 98,02 Euro, indirizzo catastale: via della nocetta 10, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09.11.2015

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	293,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 322.667,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 258.134,00
Data della valutazione:	11/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il lotto è costituito da tre unità immobiliari facenti parte di un edificio plurifamiliare, formato da un piano terra, un piano primo un piano secondo e un sottotetto. Al piano terra sono ubicati vani accessori, una autorimessa (corpo C) e un mini appartamento (corpo B), al piano primo è sito un appartamento (corpo A) così come al piano secondo. Il piano sottotetto è adibito a soffitta. Parte del piano terra, il piano primo e parte del sottotetto sono di proprietà dell'esecutato, le rimanenti U.I. dell'edificio sono di altra proprietà.

Il fabbricato nel suo complesso si compone di quattro piano fuori terra compreso il sottotetto. L'ingresso è comune a tutte le unità immobiliari che sono servite da una scala centrale interna all'edificio e che collega tutti i piani. I locali posti al piano terra hanno ingressi indipendenti.

Gli immobili sottoposti a vendita giudiziaria (corpo A, corpo B, corpo C) sono tutti di proprietà esclusiva dell'esecutato.

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, iscritta il 19/04/2007 a Tribunale Ancona ai nn. 3202/808, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 10.04.2007 n. 206.

Importo ipoteca: 55.00,00 €.

Importo capitale: 43.300,00 €

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/10/2007 a firma di Notaio Predieri Anna Rita ai nn. 14662/2841 di repertorio, iscritta il 11/10/2007 a Urbino ai nn. 8086/1980, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 440.000,00 €.

Importo capitale: 220.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

Mainardi Enrico risulta debitore non datore di ipoteca.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 23/09/2022 a Urbino ai nn. 5676/4276, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili -atto esecutivo cautelare del 14/07/2022 n. rep. 438 emesso da Uff. Giud. Trib. Urbino

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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione, con atto stipulato il 26/10/1989 a firma di Notaio Riccardi ai nn. 21871 di repertorio, registrato il 07/11/1989 a Urbino ai nn. 793

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **5483** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa urbana, presentata il 08/04/1976 con il n. 4106 di protocollo, rilasciata il 17/05/1976 con il n. 5483 di protocollo.

I lavori autorizzati sono poi stati portati a compimento dalla sig.ra Pediconi Patrizia e Pediconi Maria Gabriella che nel frattempo hanno acquistato l'immobile dal sig. Fraternali Enzo con rogito del notaio Riccardi del 22.09.1989 rep. 21725

Costruzione muro di sostegno N. **190/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione muro di sostegno, presentata il 27/11/1989 con il n. 18775 di protocollo, rilasciata il 14/12/1989 con il n. 190/89 di protocollo

Concessione Edilizia N. **175/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante per costruzione due garages interrati, porticati e terrazzi oltre la realizzazione della recinzione del fabbricato e cambio d'uso., presentata il 29/11/1990 con il n. 17623 di protocollo, rilasciata il 13/12/1990 con il n. 175/90 di protocollo, agibilità del 12/10/2000 con il n. 15632 di protocollo.

L'agibilità del 12.10.2000 è relativa a tutti i procedimenti edilizi che hanno interessato l'immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B5 - aree urbane di recente edificazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano sottotetto sono stati ricavati un servizio igienico e un disimpegno in assenza di titolo abilitativo. La difformità è regolarizzabile presentando istanza di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001. L'autorimessa pertinenziale (F° 69 m. 162 sub 7 - corpo C) è stata realizzata in posizione diversa da quanto progettato e autorizzato, è stata avanzata di circa un metro, allineata con la parete del fabbricato principale ed è stata ricavata una apertura che la collega con l'intercapedine interrata posta nel lato posteriore dell'edificio. Tale apertura, prevista nel progetto presentato era, di fatto, stata negata dalla commissione edilizia comunale e quindi non autorizzata. Occorre procedere alla sua chiusura. Per quanto riguarda la traslazione dell'autorimessa anche questa è soggetta ad istanza di accertamento di conformità urbanistica. Oltre a ciò, a lato dell'ingresso del garage sono presenti delle sperfettazioni abusive di modeste dimensioni che vanno rimosse. Per quanto riguarda il Corpo B, appartamento posto al piano terra e autorizzato con concessione edilizia n. 175/90 va rilevato che per il vano adibito a camera da letto non è stata rispettata l'altezza dichiarata negli elaborati progettuali di m. 2,70, per l'esattezza l'altezza misurata in loco per tale ambiente è di m. 2,55 circa per cui non sono stati rispettati i limiti minimi imposti dal D.M. 05/07/1975 e ss. mm. ii. a fronte di questa situazione la camera da letto non può essere considerata tale ma alla stregua di un vano accessorio. Per quanto riguarda il locale giorno del medesimo appartamento, l'altezza interna del vano riportata negli elaborati progettuali è di m. 2,60 a fronte dei m. 2,55 misurati in loco. Essendo la differenza ricompresa nella tolleranza del 2% di cui all'art. 9bis della legge regionale n. 17 del 20.04.2015 si può considerare conforme alle previsioni progettuali approvate. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e L.R. 17/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento conformità urbanistica

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

Costi di regolarizzazione:

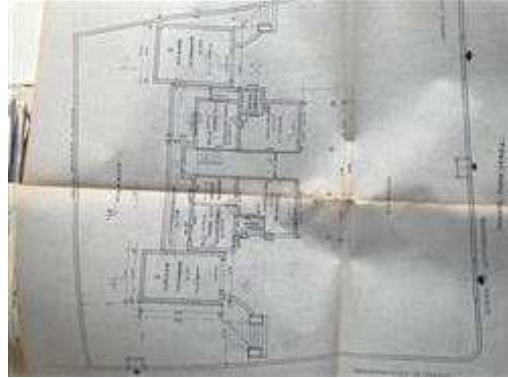
- Oblazione per opere eseguite in assenza e/o in difformità del titolo abilitativo: €1.000,00

- Predisposizione di pratica per accertamento conformità edilizia: €.3.000,00
- Demolizione superfetazioni laterali all'ingresso dell'autorimessa: €.1.000,00
- Chiusura porta tra autorimessa e intercapedine retrostante al fabbricato principale: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



Foto stato attuale



Stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non è aggiornata con lo stato dei luoghi, al piano sottotetto non sono riportati il servizio igienico e il disimpegno realizzati senza titolo abilitativo. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale da presentarsi dopo l'accertamento di conformità urbanistica per le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBINO VIA DELLA NOCETTA 10, FRAZIONE GADANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBINO Via della Nocetta 10, frazione Gadana, della superficie commerciale di **197,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile oggetto di vendita giudiziaria è situato in Comune di Urbino, frazione Gadana, a pochi chilometri dal capoluogo in zona residenziale con affaccio su via della Nocetta e inserito in area costituita da diverse costruzioni dello stesso genere e con scoperto esclusivo (giardino). L' unità immobiliare in questione si trova all'interno di un edificio la cui edificazione è iniziata nel 1976 e completata definitivamente nel 1993. Distinto a catasto al foglio 69, mappale 162, sub 9, categoria

A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 704,96 €. Più precisamente trattasi di appartamento posto al piano primo costituito da Cucina, soggiorno/pranzo, tre camere da letto, due bagni e un disimpegno. All'appartamento si accede tramite scala comune con un'altro appartamento posto al piano secondo di altra proprietà. In fine al piano sottotetto è posta la soffitta di pertinenza. A seguito di accesso agli atti eseguito al comune di Urbino si è riscontrato che al piano sottotetto sono stati realizzati un servizio igienico e un disimpegno per i quali non risultano richieste o titoli autorizzativi per eseguire tali modifiche e che andrebbero quindi regolarizzate. Nell'appartamento vero e proprio, invece, è stata spostata la porta del ripostiglio presente in cucina. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e persiane sempre in legno, il sistema di riscaldamento e produzione acqua sanitaria è costituito da caldaia a gas metano con sistema a termosifoni in alluminio inoltre nel soggiorno è ubicato un termo camino con produzione di aria calda. I pavimenti sono in gres porcellanato e in parte in granito (zona giorno). Gli impianti sono a norma e sotto traccia. I rivestimenti sono in gres porcellanato e tutte le stanze tinteggiate di bianco. Sul fronte e su un lato l'appartamento affaccia su un ampio terrazzo porticato che dà sul giardino.

L'immobile non presenta lesioni alla struttura e si trova nel complesso in condizioni decorose.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 162 sub. 9 (catasto fabbricati), partita 1002220, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: via della nocetta 10, piano: 1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1991.



Cucina



Soggiorno



Camera 1



Camera 2



Camera 3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: L'immobile è ubicato a poca distanza dalla città di Urbino.



SERVIZI

- vigili del fuoco
- asilo nido
- negozi al dettaglio
- centro commerciale
- scuola elementare
- università
- teatro
- scuola media superiore
- scuola media inferiore
- cinema
- ospedale
- farmacie

- ottimo ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1 Km
 aeroporto distante 80 Km
 autostrada distante 30 Km

buono ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:



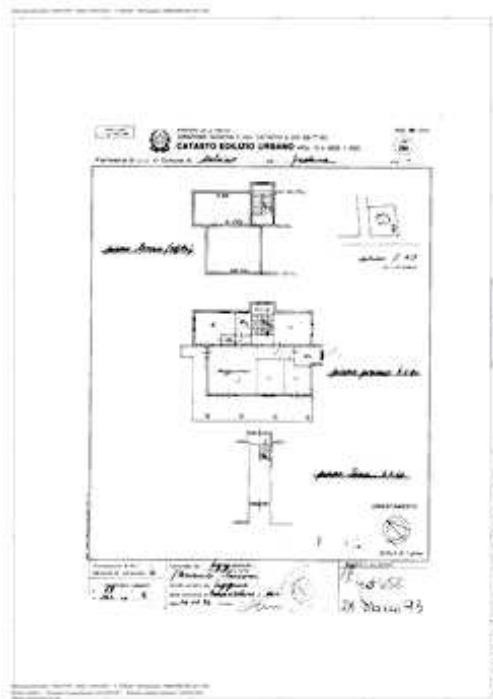
[204,88 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 25923 registrata in data 22/07/2023

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano primo	125,00	x	100 %	=	125,00
Soffitta	46,50	x	50 %	=	23,25
terrazza	37,00	x	30 %	=	11,10
Parti comuni (scala e ingresso)	76,00	x	50 %	=	38,00
Totale:	284,50				197,35



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare "Gambedotti Real Estate" (20/07/2023)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

Agenzia immobiliare "Centromarche" (22/07/2023)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.400,00

Agenzia immobiliare "Domus Aurea" (22/07/2023)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

OMI abitazioni civili (20/07/2023)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.350,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 197,35 x 1.250,00 = **246.687,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 246.687,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 246.687,50**

BENI IN URBINO VIA DELLA NOCETTA 10, FRAZIONE GADANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a URBINO Via della Nocetta 10, frazione Gadana, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di mini appartamento che fa parte dello stesso edificio in cui si trova il corpo "A" ed è sito al piano terra. Ha ingresso indipendente ed è costituito da zona giorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio e un vano letto, distinto a catasto al foglio 69, mapale 162 sub 8, consistenza 3 vani categoria A/2 classe 2 rendita 216,91 €. Si trova in buono stato di conservazione e in condizioni decorose. L'appartamento è dotato di acqua corrente, impianto idrico sanitario e di riscaldamento con caldaia a gas metano e sistema radiante a termosifoni. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato. L'immobile è occupato da un familiare dell'esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 162 sub. 8 (catasto fabbricati), partita 1002220, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: via della nocetta 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09.11.2015

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 1990.



Angolo cottura



Vano letto



Ripostiglio



Vano letto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: L'immobile è ubicato a poca distanza dalla città di Urbino.



SERVIZI

- vigili del fuoco
- asilo nido
- negozi al dettaglio
- centro commerciale
- scuola elementare
- università
- teatro
- scuola media superiore
- scuola media inferiore
- cinema
- ospedale
- farmacie

- ottimo ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1 Km
 aeroporto distante 80 Km
 autostrada distante 30 Km

buono ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CLASSE ENERGETICA:



[263,17 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 2015-2017/L500/0/69/162/8 registrata in data 14/01/2015

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	
Mini appartamento al piano terra zona giorno e bagno	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare "Gambedotti Real Estate" (20/07/2023)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.800,00

Agenzia immobiliare "Centro MARche" (20/07/2023)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.400,00

Agenzia immobiliare "Domus Aurea" (20/07/2023)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

OMI abitazioni economiche (20/07/2023)

Valore minimo: 960,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del mini appartamento al piano terra è stata eseguita tenendo conto delle difformità riscontrate nella sezione "regolarità edilizia", pertanto la zona giorno e il servizio igienico sono stati valutati come residenziali mentre le altre due stanze presenti sono stati valutati come vani accessori, Potendolo comunque ancora considerare come alloggio residenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,00 x 1.050,00 = **65.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.100,00**

BENI IN URBINO VIA DELLA NOCETTA 10, FRAZIONE GADANA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a URBINO Via della Nocetta 10, frazione Gadana, della superficie commerciale di **34,00**

mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa seminterrata posta a lato dell'edificio principale costituita da un unico vano di circa 27 metri quadrati netti. Priva di pavimenti ed intonaci con copertura piana. Anno di realizzazione 1991.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 162 sub. 7 (catasto fabbricati), partita 1002220, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 98,02 Euro, indirizzo catastale: via della nocetta 10, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09.11.2015

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1991.



Autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: L'immobile è ubicato a poca distanza dalla città di Urbino.



SERVIZI

vigili del fuoco

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

asilo nido

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

centro commerciale

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

università	buono	
teatro	buono	
scuola media superiore	ottimo	
scuola media inferiore	ottimo	
cinema	buono	
ospedale	buono	
farmacie	ottimo	

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1 Km	buono	
aeroporto distante 80 Km	nella media	
autostrada distante 30 Km	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia immobiliare "Gambedotti Real Estate" (20/07/2023)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 900,00

Agenzia immobiliare "Centro Marche" (20/07/2023)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 700,00

Agenzia immobiliare "Domus Aurea"

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 650,00 = **22.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per mancanza di finiture, pavimento e intonaci	-4.420,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 17.680,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 17.680,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima per comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile paragonandolo ad altri aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe che siano stati recentemente oggetto di ivendita in condizioni ordinarie di mercato. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di URBINO, agenzie: DOMUS AUREA, AG. IMMOBILIARE CENTRO MARCHE e AGENZIA IMMOBILIARE GAMBEDOTTI, atutte operanti in Urbino.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: Domus Aurea Urbino - Centro Marche Urbino - Ag. Imm.re Gambedotti Real Estate Urbino, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	197,35	0,00	246.687,50	246.687,50
B	appartamento	62,00	0,00	65.100,00	65.100,00
C	box singolo	34,00	0,00	17.680,00	17.680,00
				329.467,50 €	329.467,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 322.667,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 64.533,50**

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: **€. 258.134,00**

data 11/08/2023

il tecnico incaricato
Sandro Sabbatini