



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SIRIO NPL S.R.L. E PER ESSA QUALE MANDATARIA LA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS
SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa VERA COLELLA / Dott. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:
I.V.G. Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Luca Marchetti

CF:MRLCU67T05L498R
con studio in URBANIA (PU) VIA MONTE S.PIETRO 41
telefono: 0722319351
fax: 0722319351
email: studiomarchettiluca@gmail.com
PEC: luca.marchetti1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento in corso di costruzione a URBINO Via Sandro Pertini 18, frazione Torre San Tommaso, della superficie commerciale di **62,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento al Piano Terra, con annessa autorimessa al Piano Seminterrato 1°, in Comune di Urbino, Frazione Torre San Tommaso, Via Sandro Pertini n° 18, unità immobiliare in corso di costruzione, con lavori non ancora completamente ultimati (vedi rilievi fotografici e planimetrie in allegato); Nella proprietà risultano altresì compresi i diritti sulle seguenti parti comuni: unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 7 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 9 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,90 al grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 378 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n° 18, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Parti comuni, proprietà Carbonari-Paiardini, proprietà Angius-Serafini, stessa altra proprietà della ditta esecutata, salvo altri;

Nella proprietà risultano altresì compresi i diritti sulle seguenti parti comuni: unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 7 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 9 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), vedi documentazione catastale in allegato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.168,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.500,00
Data della valutazione:	16/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per quanto riguarda gli accertamenti sull'esistenza di eventuali contratti di locazione, antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento, è stato eseguito specifico accertamento in data 25/03/2024 e con riferimento alla ditta esecutata, (in qualità di dante causa), ed agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, fino alla data suindicata, non risultano contratti di locazione;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente elenco delle formalità, risulta aggiornato alla data del 15/04/2024;

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 25/09/2007 a Urbino ai nn. 1857 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Mancini Giuseppe di Urbina (PU), in data 20/09/2007, repertorio n° 108949/18077.

Importo ipoteca: euro 1.400.000,00.

Importo capitale: euro 700.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a terreno al Foglio 120 di Urbino, particella 273, (che ha originato la particella 378, terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione).

A margine della suddetta iscrizione, risultano le seguenti ANNOTAZIONI: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 149 reg. particolare del 27/01/2009, derivante da restrizione dei beni del 23/12/2008, atto Notaio Mancini Giuseppe di Urbina, repertorio n° 111395/19976: Foglio 120, particella 378, subalterni 1-2-7-8-9-10; ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 318 reg. particolare del 29/03/2011, derivante da restrizione dei beni del 16/03/2011, atto Notaio De Martino Alfredo di Fano (PU), repertorio n° 7173/5303: Foglio 120, particella 378, subalterni 15 e 20;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 02/08/2021 a Urbino ai nn. 3499 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 30/06/2021, repertorio n° 341, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

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

Ulteriori avvertenze:

Le tinteggiature e le rifiniture esterne dei prospetti, risultano realizzate, ma risultano presenti lesioni e cavillature sui paramenti esterni di facciata; Anche nei muretti esterni, nei vialetti, nei balconi ed altre zone, risultano lesioni e/o cavillature e/o altre problematiche varie causate da mancanza di adeguata manutenzione nel tempo, in seguito alla costruzione; Il vialetto esclusivo d'ingresso al P. Terra, risulta in parte lesionato e da risistemare; Per l'intero complesso edilizio, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, risulta una costituzione di vincolo di asservimento dell'area di pertinenza ai sensi dell'art. 60 del R.E.C., con il quale la società La Torre Costruzioni s.r.l., ai sensi dell'art. 60 del R.E.C., si impegna e si obbliga a non scorporare dalla unità di appartenenza, l'area di pertinenza nè di procedere alla autonoma alienazione della stessa; Vincolo costituito con atto Notaio Mancini Giuseppe di Urbania in data 02/07/2007 rep. n° 108606/17821, trascritto in data 06/07/2007 ai numeri 5436/2994 a favore del Comune di Urbino, contro la società La Torre Costruzioni S.R.L. con sede in Sassocorvaro, C.F. 02080700418;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per ogni dettaglio riguardo la provenienza della proprietà degli immobili, vedere stralcio certificazione notarile relativo alle provenienze delle proprietà, unito in allegato;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/12/2001 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbania (PU) ai nn. 84188 di repertorio, trascritto il 18/12/2001 a Urbino ai nn. 5427 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a terreno sul quale è stato edificato l'intero complesso edilizio di fanno parte anche le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2007/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due edifici residenziali costituiti da 4+2 alloggi nel Lotto 2 Comparto "C" della Zona di Espansione Residenziale C1, rilasciata il 19/09/2007 con il n. 71 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

(vedi copia del permesso di costruire in allegato)

Denuncia Inizio Attività N. **128/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE al progetto per la costruzione di due edifici residenziali costituiti da 4+2 alloggi nel Lotto 2 Comparto "C" della Zona di Espansione Residenziale C1, presentata il 17/04/2009 con il n. 6533 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

(vedi stralcio Pratica Edilizia 128/09 in allegato)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **356/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ULTIMAZIONE LAVORI per la costruzione di due edifici residenziali costituiti da 4+2 alloggi nel Lotto 2 Comparto "C" della Zona di Espansione Residenziale C1, (ALLOGGI 2-3-5-6), presentata il 09/11/2010 con il n. 16386 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzioni ancora da ultimare dell'intero complesso residenziale, tra cui anche le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

(vedi stralcio Pratica Edilizia n° 356/10 e relativi disegni in distinti allegati)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tav. B11 - zona di espansione C1 . Norme tecniche di attuazione ed indici: previste da Piano Particolareggiato (vedi estratto PRG in allegato)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa; La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, identifica esattamente i beni immobili in esame, secondo l'attuale consistenza catastale;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto l'ultimo progetto autorizzato, risultano lievi variazioni e modifiche estetiche e relative al posizionamento della porta d'ingresso del garage al P. Seminterrato 1°, ma tenendo conto che i lavori sono stati interrotti ed ancora da completare, nel rinnovare la pratica edilizia, potranno essere inserite e regolarizzate tali lievi attuali incongruenze, che pertanto non costituiscono pertanto una vera e propria non conformità

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare. Trattasi di unità in corso di costruzione già realizzata per la struttura al grezzo, solai, copertura, tamponamenti, rifiniture degli esterni, ecc. ecc.. Per completare i lavori, bisognerà ripresentare una pratica edilizia con riferimento all'ultimo progetto e pratica edilizia n° 356/2010; In tale pratica dovranno essere inserite anche le lievi variazioni, riscontrate ad alcune aperture ed estetiche che attualmente, a lavori interrotti ed ancora da completare, risultano difformi rispetto l'ultimo progetto autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare. Trattasi di unità in corso di costruzione già realizzata per la struttura al grezzo, solai, copertura, tamponamenti, rifiniture degli esterni, ecc. ecc. e come tale all'attualità correttamente dichiarata in catasto. Quindi una volta completati i lavori di costruzione, si dovrà procedere alla pratica per la variazione ed aggiornamento catastale della stessa unità immobiliare

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

BENI IN URBINO VIA SANDRO PERTINI 18, FRAZIONE TORRE SAN TOMMASO

APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

appartamento in corso di costruzione a URBINO Via Sandro Pertini 18, frazione Torre San Tommaso, della superficie commerciale di **62,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di appartamento al Piano Terra, con annessa autorimessa al Piano Seminterrato 1°, in Comune di Urbino, Frazione Torre San Tommaso, Via Sandro Pertini n° 18, unità immobiliare in corso di costruzione, con lavori non ancora completamente ultimati (vedi rilievi fotografici e planimetrie in allegato); Nella proprietà risultano altresì compresi i diritti sulle seguenti parti comuni: unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 7 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 9 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,90 al grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 378 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n° 18, piano: S1-T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: Parti comuni, proprietà Carbonari-Paiardini, proprietà Angius-Serafini, stessa altra proprietà della ditta eseguita, salvo altri;

Nella proprietà risultano altresì compresi i diritti sulle seguenti parti comuni: unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 7 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 9 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), vedi documentazione catastale in allegato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a Km 8 circa; Pesaro a Km 35 circa; Fano a Km 55 circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino a Km 8 circa;

COLLEGAMENTI

autobus distante metri 300 circa
 autostrada distante Km 35 circa
 superstrada distante Km 15 circa

nella media 
 nella media 
 nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:

nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si accede all'appartamento al Piano Terra, dalla Via Sandro Pertini, nella zona a monte, percorrendo il vialetto di accesso comune, (anche alle altre unità presenti nell'intero complesso edilizio), quindi si accede al vialetto ed allo scoperto esclusivo fino all'ingresso al P.Terra dello stesso appartamento; L'autorimessa è proprio sottostante e risulta collegata internamente all'appartamento, attraverso una scala interna; L'autorimessa è accessibile dall'area comune, (anche alle altre unità presenti nell'intero complesso edilizio), dalla Via Sandro Pertini, nella zona a valle; L'appartamento, si sviluppa interamente al P. Terra ed allo stato attuale risulta al grezzo ed in corso di costruzione, con lavori ancora da ultimare; Secondo ultimo progetto ed ultima pratica edilizia, la conformazione dell'appartamento risulta con una zona cucina-pranzo-soggiorno, quindi un disimpegno, un bagno, una camera singola ed una camera matrimoniale con annesso balcone (vedi pianta da progetto "alloggio 2" e rilievi fotografici in allegato); Anche l'autorimessa al P.S1, risulta allo stato grezzo ed in corso di costruzione, con lavori ancora da ultimare (vedi pianta da progetto del garage "alloggio 2" e rilievi fotografici in allegato); Detta unità immobiliare, è priva di impianti, infissi e rifiniture; Le tinteggiature e le rifiniture esterne dei prospetti, risultano realizzate, ma risultano presenti lesioni e cavillature sui paramenti esterni di facciata; Anche nei muretti esterni, nei vialetti ed altre zone, risultano lesioni, cavillature e/o problematiche varie causate da mancanza di adeguata manutenzione nel tempo, in seguito alla costruzione; Per quanto riguarda le reti di fornitura, risultano predisposte le varie canalizzazioni fino alle zone interessate per i vari allacci (acquedotto comunale, energia elettrica); Nella zona non è presente la fornitura di gas metano, ma le unità immobiliari limitrofe risultano provviste di impianti a GPL allacciati a serbatoio generale e per l'unità immobiliare in esame, risulta predisposta opportuna canalizzazione solo fino alla zona contatori; Per quanto riguarda l'impianto di smaltimento scarichi, risultano predisposizioni e collegamenti alla rete generale dell'intero complesso edilizio, (nel quale diverse unità immobiliari risultano già abitate), con recapito finale nella fognatura pubblica; (vedi rilievi fotografici in allegato)

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media 

pareti esterne: costruite in intelaiatura in cemento armato e tamponamenti in muratura di laterizi con coibentazione in presente, il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura. In alcune parti esterne si rendono necessarie opere di manutenzione alla tinteggiatura

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. In alcune parti, si rendono necessarie opere di manutenzione ordinaria

nella media 

copertura: a falde inclinate costruita in laterocemento e travi in cemento armato

nella media 

scale esterne: a rampanti costruite in cemento armato

nella media 

solai: laterocemento e travi in cemento armato

nella media 

strutture verticali: costruite in intelaiatura in cemento armato + tamponamenti in muratura di laterizi

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

scale interne: a rampanti realizzate in cemento armato

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
S.E.L. appartamento P.T. - (sup. abitativa al grezzo, da rifinire) mq. 78,00 x coeff. 0,60 (per stato attuale da rifinire) = mq. 46,80	46,80	x	100 %	=	46,80
S.E.L. balcone appartamento P.T. (sup. già rifinita) = mq. 4,60 x coeff. 1,00 (per stato attuale rifinito) = mq. 4,60	4,60	x	30 %	=	1,38
S.E.L. scoperto esclusivo appartamento e vialetto P.T. mq. 110,00 x coeff. 0,60 (per stato attuale da rifinire) = mq. 66,00	66,00	x	5 %	=	3,30
S.E.L. autorimessa al P.S1, (sup. al grezzo, accessoria, da rifinire) mq. 38,00 x coeff. 0,60 (per stato da rifinire) = mq. 22,80,00	22,80	x	50 %	=	11,40
Totale:	140,20				62,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato in cui versa l'immobile oggetto di valutazione, (con parti ancora da rifinire), eseguiti i relativi conteggi dei costi per l'ultimazione dei lavori e per riportare l'immobile alle condizioni di ordinarietà, si è determinato un coefficiente di riduzione nella percentuale del 60%, che viene applicato alle relative consistenze, (escluso le parti a terrazzo già rifinite), in particolare:

S.E.L. appartamento P.T. (sup. abitativa, al grezzo, da rifinire) mq. 78,00 x coeff. 0,60 (per stato attuale da rifinire) = mq. 46,80 x coeff. 1,00 (di destinazione) = mq. 46,80

S.E.L. balcone appartamento P.T. (sup. già rifinita) mq. 4,60 x coeff. 1,00 (per stato attuale già rifinito) = mq. 4,60 x coeff. 0,30 (di destinazione) = mq. 1,38

S.E.L. scoperto esclusivo appartamento P.T. (sup. da rifinire) mq. 110,00 x coeff. 0,60 (per stato attuale da rifinire) = mq. 66,00 x coeff. 0,05 (di destinazione) = mq. 3,30

S.E.L. autorimessa al P.S1 (sup. accessoria, al grezzo, da rifinire) mq. 38,00 x coeff. 0,60 (per stato attuale da rifinire) = mq. 22,80 x coeff. 0,50 (di destinazione) = mq. 11,40

A seguito di tali conteggi e della successiva applicazione degli indici e/o coefficienti di ponderazione, (a seconda delle varie tipologie di superfici - vedi paragrafo "consistenza"), per l'immobile in oggetto, si determina una superficie commerciale di complessivi metri quadrati 62,88; Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, oggetto di perizia, è stato ricavato in base alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili in condizioni di ordinarietà, nelle zone limitrofe al medesimo bene in esame, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad €. 1100,00 per metro quadrato di superficie;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62,88	x	1.100,00	=	69.168,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 69.168,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 69.168,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento in corso di costruzione	62,88	0,00	69.168,00	69.168,00
				69.168,00 €	69.168,00 €

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: **€. 69.168,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 3.458,40**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 209,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2021

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento in corso di costruzione a URBINO Via Sandro Pertini 18, frazione Torre San Tommaso, della superficie commerciale di **63,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento al Primo Piano, con annessa autorimessa al Piano Seminterrato 1°, in Comune di Urbino, Frazione Torre San Tommaso, Via Sandro Pertini n° 18, unità immobiliare in corso di costruzione, con lavori non ancora completamente ultimati (vedi rilievi fotografici e planimetrie in allegato); Nella proprietà risultano altresì compresi i diritti sulle seguenti parti comuni: unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 7 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 9 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di 2,90 al grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 378 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n° 18, piano: S1-T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Parti comuni, proprietà Carbonari-Paiardini, proprietà Carbonari-Paffumi, stessa altra proprietà della ditta esecutata, salvo altri;
Nella proprietà risultano altresì compresi i diritti sulle seguenti parti comuni: unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 7 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 9 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), vedi documentazione catastale in allegato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.663,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.000,00
Data della valutazione:	16/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per quanto riguarda gli accertamenti sull'esistenza di eventuali contratti di locazione, antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento, è stato eseguito specifico accertamento in data 25/03/2024 e con riferimento alla ditta esecutata, (in qualità di dante causa), ed agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, fino alla data suindicata, non risultano contratti di locazione;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente elenco delle formalità, risulta aggiornato alla data del 15/04/2024;

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 25/09/2007 a Urbino ai nn. 1857 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Mancini Giuseppe di Urbina (PU), in data 20/09/2007, repertorio n° 108949/18077.

Importo ipoteca: euro 1.400.000,00.

Importo capitale: euro 700.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a terreno al Foglio 120 di Urbino, particella 273, (che ha originato la particella 378, terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione).

A margine della suddetta iscrizione, risultano le seguenti ANNOTAZIONI: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 149 reg. particolare del 27/01/2009, derivante da restrizione dei beni del 23/12/2008, atto Notaio Mancini Giuseppe di Urbina, repertorio n° 111395/19976: Foglio 120, particella 378, subalterni 1-2-7-8-9-10; ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 318 reg. particolare del 29/03/2011, derivante da restrizione dei beni del 16/03/2011, atto Notaio De Martino Alfredo di Fano (PU), repertorio n° 7173/5303: Foglio 120, particella 378, subalterni 15 e 20;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 02/08/2021 a Urbino ai nn. 3499 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 30/06/2021, repertorio n° 341, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

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

Ulteriori avvertenze:

Le tinteggiature e le rifiniture esterne dei prospetti, risultano realizzate, ma risultano presenti lesioni e cavillature sui paramenti esterni di facciata; Anche nei muretti esterni, nei vialetti, nei balconi ed altre zone, risultano lesioni, cavillature e/o problematiche varie causate da mancanza di adeguata manutenzione nel tempo, in seguito alla costruzione; Il tratto di tunnel coperto e le scale esterne, di collegamento tra autorimessa ed ingresso all'appartamento nella zona del P. Terra, necessitano di opere di completamento e di rifinitura; Per l'intero complesso edilizio, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, risulta una costituzione di vincolo di asservimento dell'area di pertinenza ai sensi dell'art. 60 del R.E.C., con il quale la società La Torre Costruzioni s.r.l., ai sensi dell'art. 60 del R.E.C., si impegna e si obbliga a non scorporare dalla unità di appartenenza, l'area di pertinenza nè di procedere alla autonoma alienazione della stessa; Vincolo costituito con atto Notaio Mancini Giuseppe di Urbina in data 02/07/2007 rep. n° 108606/17821, trascritto in data 06/07/2007 ai numeri 5436/2994 a favore del Comune di Urbino, contro la società La Torre Costruzioni S.R.L. con sede in Sassocorvaro, C.F. 02080700418;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per ogni dettaglio riguardo la provenienza della proprietà degli immobili, vedere stralcio certificazione notarile relativo alle provenienze delle proprietà, unito in allegato;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/12/2001 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbina (PU) ai nn. 84188 di repertorio, trascritto il 18/12/2001 a Urbino ai nn. 5427 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a terreno sul quale è stato edificato l'intero complesso edilizio di fanno parte anche le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2007/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due edifici residenziali costituiti da 4+2 alloggi nel Lotto 2 Comparto "C" della Zona di

Espansione Residenziale C1, rilasciata il 19/09/2007 con il n. 71 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

(vedi copia del permesso di costruire in allegato)

Denuncia Inizio Attività N. **128/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE al progetto per la costruzione di due edifici residenziali costituiti da 4+2 alloggi nel Lotto 2 Comparto "C" della Zona di Espansione Residenziale C1, presentata il 17/04/2009 con il n. 6533 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

(vedi stralcio Pratica Edilizia 128/09 in allegato)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **356/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ULTIMAZIONE LAVORI per la costruzione di due edifici residenziali costituiti da 4+2 alloggi nel Lotto 2 Comparto "C" della Zona di Espansione Residenziale C1, (ALLOGGI 2-3-5-6), presentata il 09/11/2010 con il n. 16386 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzioni ancora da ultimare dell'intero complesso residenziale, tra cui anche le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

(vedi stralcio Pratica Edilizia n° 356/10 e relativi disegni in distinti allegati)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tav. B11 - zona di espansione C1 .
Norme tecniche di attuazione ed indici: previste da Piano Particolareggiato (vedi estratto PRG in allegato)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa; La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, identifica esattamente i beni immobili in esame, secondo l'attuale consistenza catastale;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto l'ultimo progetto autorizzato, risultano lievi variazioni e modifiche estetiche e relative al posizionamento della porta d'ingresso del garage al P. Seminterrato 1°, ma tenendo conto che i lavori sono stati interrotti ed ancora da completare, nel rinnovare la pratica edilizia, potranno essere inserite e regolarizzate tali lievi attuali incongruenze, che pertanto non costituiscono pertanto una vera e propria non conformità

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare. Trattasi di unità in corso di costruzione già realizzata per la struttura al grezzo, solai, copertura, tamponamenti, rifiniture degli esterni, ecc. ecc.. Per completare i lavori, bisognerà ripresentare una pratica edilizia con riferimento all'ultimo progetto e pratica edilizia n° 356/2010; In tale pratica dovranno essere inserite anche le lievi variazioni, riscontrate ad alcune aperture ed estetiche che attualmente, a lavori interrotti ed ancora da completare, risultano difformi rispetto l'ultimo progetto autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare. Trattasi di unità in corso di costruzione già realizzata per la struttura al grezzo, copertura, tamponamenti, rifiniture degli esterni, ecc. ecc. e come tale all'attualità correttamente dichiarata in catasto. Quindi una volta completati i lavori di costruzione, si dovrà procedere alla pratica per la variazione ed aggiornamento catastale della stessa unità immobiliare

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

BENI IN URBINO VIA SANDRO PERTINI 18, FRAZIONE TORRE SAN TOMMASO

APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

appartamento in corso di costruzione a URBINO Via Sandro Pertini 18, frazione Torre San Tommaso, della superficie commerciale di **63,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di appartamento al Primo Piano, con annessa autorimessa al Piano Seminterrato 1°, in Comune di Urbino, Frazione Torre San Tommaso, Via Sandro Pertini n° 18, unità immobiliare in corso di costruzione, con lavori non ancora completamente ultimati (vedi rilievi fotografici e planimetrie in allegato); Nella proprietà risultano altresì compresi i diritti sulle seguenti parti comuni: unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 7 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 9 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di 2,90 al grezzo. Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 378 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n° 18, piano: S1-T-1°, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: Parti comuni, proprietà Carbonari-Paiardini, proprietà Carbonari-Paffumi, stessa altra proprietà della ditta eseguita, salvo altri;

Nella proprietà risultano altresì compresi i diritti sulle seguenti parti comuni: unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 7 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 9 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), vedi documentazione catastale in allegato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a Km 8 circa; Pesaro a Km 35 circa; Fano a Km 55 circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino a Km 8 circa;

COLLEGAMENTI

autobus distante metri 300 circa
 autostrada distante Km 35 circa
 superstrada distante Km 15 circa

nella media 
 nella media 
 nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:

nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si accede all'appartamento, nella zona al Piano Terra, dalla Via Sandro Pertini, (in corrispondenza della zona a monte), percorrendo il vialetto di accesso comune, (anche alle altre unità presenti nell'intero complesso edilizio), quindi si accede al vialetto ed al piccolo tratto di scoperto esclusivo, fino all'ingresso al P.Terra, dove si diparte la scala interna per salire al P.1° dello stesso appartamento; L'autorimessa è ubicata al P. Seminterrato 1° e risulta collegata esternamente, attraverso un tunnel coperto e scala esterna che conducono proprio nella zona d'ingresso e tratto di scoperto esclusivo al P. Terra (detto tunnel coperto e la scala esterna risultano da ultimare e rifinire); L'autorimessa è accessibile dall'area comune, (anche alle altre unità presenti nell'intero complesso edilizio), dalla Via Sandro Pertini, nella zona a valle; L'appartamento, percorsa la scala interna che sale dal P. Terra, si sviluppa interamente al P.1° ed allo stato attuale risulta al grezzo ed in corso di costruzione, con lavori ancora da ultimare; Secondo ultimo progetto ed ultima pratica edilizia, la conformazione dell'appartamento risulta con una zona cucina-pranzo-soggiorno con ampio balcone, quindi un disimpegno, un bagno, una camera singola ed una camera matrimoniale con annesso balcone (vedi pianta da progetto "alloggio 5" e rilievi fotografici in allegato); Anche l'autorimessa al P.S1, risulta allo stato grezzo ed in corso di costruzione, con lavori ancora da ultimare (vedi pianta da progetto del garage "alloggio 5" e rilievi fotografici in allegato); Detta unità immobiliare, è priva di impianti, infissi e rifiniture; Le tinteggiature e le rifiniture esterne dei prospetti, risultano realizzate, ma risultano presenti lesioni e cavillature sui paramenti esterni di facciata; Anche nei muretti esterni, nei vialetti ed altre zone, risultano lesioni, cavillature e/o problematiche varie causate da mancanza di adeguata manutenzione nel tempo, in seguito alla costruzione; Per quanto riguarda le reti di fornitura, risultano predisposte le varie canalizzazioni fino alle zone interessate per i vari allacci (acquedotto comunale, energia elettrica); Nella zona non è presente la fornitura di gas metano, ma le unità immobiliari limitrofe risultano provviste di impianti a GPL allacciati a serbatoio generale e per l'unità immobiliare in esame, risulta predisposta opportuna canalizzazione solo fino alla zona contatori; Per quanto riguarda l'impianto di smaltimento scarichi, risultano predisposizioni e collegamenti alla rete generale dell'intero complesso edilizio, (nel quale diverse unità immobiliari risultano già abitate), con recapito finale nella fognatura pubblica; (vedi rilievi fotografici in allegato)

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media 

pareti esterne: costruite in intelaiatura in cemento armato e tamponamenti in muratura di laterizi con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura. In alcune parti esterne si rendono necessarie opere di manutenzione alla tinteggiatura

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. In alcune parti si rendono necessarie opere di manutenzione

nella media 

copertura: a falde inclinate costruita in laterocemento e travi in cemento armato

nella media 

scale esterne: a rampanti costruite in cemento armato

nella media 

scale interne: a rampanti realizzate in cemento armato

nella media 

solai: laterocemento e travi in cemento armato

nella media 

strutture verticali: costruite in intelaiatura in cemento armato e tamponamenti in muratura di laterizi

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

CONSISTENZA:

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

criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
S.E.L. appartamento P.1° (sup. abitativa al grezzo, da rifinire) mq. 78,00 x coeff. 0,60 (per stato attuale da rifinire) = mq. 46,80	46,80	x	100 %	=	46,80
S.E.L. balconi appartamento P.1° (sup. già rifinita) = mq. 13,70 x coeff. 1,00 (per stato attuale rifinito) = mq. 13,70	13,70	x	30 %	=	4,11
S.E.L. scoperto esclusivo appartamento P.1° (scoperto e vialetto al P.T.) mq. 34,00 x coeff. 0,60 (per stato attuale da rifinire) = mq. 20,40	20,40	x	5 %	=	1,02
S.E.L. autorimessa al P.S1, (sup. accessoria al grezzo, da rifinire) mq. 38,00 x coeff. 0,60 (per stato da rifinire) = mq. 22,80	22,80	x	50 %	=	11,40
Totale:	103,70				63,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato in cui versa l'immobile oggetto di valutazione, (con parti ancora da rifinire), eseguiti i relativi conteggi dei costi per l'ultimazione dei lavori e per riportare l'immobile alle condizioni di ordinarietà, si è determinato un coefficiente di riduzione nella percentuale del 60%, che viene applicato alle relative consistenze, (escluso le parti a terrazzo già rifinite), in particolare:

S.E.L. appartamento P.1° (sup. abitativa, al grezzo, da rifinire) mq. 78,00 x coeff. 0,60 (per stato attuale da rifinire) = mq. 46,80 x coeff. 1,00 (di destinazione) = mq. 46,80

S.E.L. balconi appartamento P.1° (sup. già rifinita) mq. 13,70 x coeff. 1,00 (per stato attuale già rifinito) = mq. 13,70 x coeff. 0,30 (di destinazione) = mq. 4,11

S.E.L. scoperto esclusivo appartamento P.1° (sup. scoperto e vialetto al P.T., sup. da rifinire) mq. 34,00 x coeff. 0,60 (per stato attuale da rifinire) = mq. 20,40 x coeff. 0,05 (di destinazione) = mq. 1,02

S.E.L. autorimessa al P.S1 (sup. accessoria al grezzo, da rifinire) mq. 38,00 x coeff. 0,60 (per stato attuale da rifinire) = mq. 22,80 x coeff. 0,50 (di destinazione) = mq. 11,40

A seguito di tali conteggi e della successiva applicazione degli indici e/o coefficienti di ponderazione, (a seconda delle varie tipologie di superfici - vedi paragrafo "consistenza"), per l'immobile in oggetto, si determina una superficie commerciale di complessivi metri quadrati 63,33; Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, oggetto di perizia, è stato ricavato in base alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili in condizioni di ordinarietà, nelle zone limitrofe al medesimo bene in esame, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati

OMI), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad €. 1100,00 per metro quadrato di superficie;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,33	x	1.100,00	=	69.663,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 69.663,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 69.663,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento in corso di costruzione	63,33	0,00	69.663,00	69.663,00
				69.663,00 €	69.663,00 €

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: **€. 69.663,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 3.483,15**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 179,85**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2021

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

A appartamento in corso di costruzione a URBINO Via Sandro Pertini 28, frazione Torre San Tommaso, della superficie commerciale di **78,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento al Primo Piano, con annessa autorimessa al Piano Seminterrato 1°, in Comune di Urbino, Frazione Torre San Tommaso, Via Sandro Pertini n° 28, unità immobiliare in corso di costruzione, con lavori non ancora completamente ultimati (vedi rilievi fotografici e planimetrie in allegato); Nella proprietà risultano altresì compresi i diritti sulle seguenti parti comuni: unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 7 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 9 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 18 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 19 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 15-20-21)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 378 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n° 28, piano: S1-T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Parti comuni, proprietà Angius-Serafini da più lati, salvo altri;

Nella proprietà risultano altresì compresi i diritti sulle seguenti parti comuni: unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 7 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 9 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 18 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 19 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 15-20-21), vedi documentazione catastale in allegato)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.910,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.500,00
Data della valutazione:	16/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per quanto riguarda gli accertamenti sull'esistenza di eventuali contratti di locazione, antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento, è stato eseguito specifico accertamento in data 25/03/2024 e con riferimento alla ditta esecutata, (in qualità di dante causa), ed agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, fino alla data suindicata, non risultano contratti di locazione; Per quanto riguarda l'autorimessa al P.S1, in sede di sopralluogo, si è riscontrato il deposito all'interno, di alcune cose ed oggetti da parte della proprietà confinante, che ha dichiarato che li avrebbe depositati in via del tutto provvisoria in quanto stava eseguendo alcuni lavori nel proprio garage a fianco e che si è resa disponibile a rimuovere tali cose, quanto prima possibile;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il presente elenco delle formalità, risulta aggiornato alla data del 15/04/2024;

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 25/09/2007 a Urbino ai nn. 1857 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Mancini Giuseppe di Urbania (PU), in data 20/09/2007, repertorio n° 108949/18077.

Importo ipoteca: euro 1.400.000,00.

Importo capitale: euro 700.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a terreno al Foglio 120 di Urbino, particella 273, (che ha originato la particella 378, terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione).

A margine della suddetta iscrizione, risultano le seguenti ANNOTAZIONI: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 149 reg. particolare del 27/01/2009, derivante da restrizione dei beni del 23/12/2008, atto Notaio Mancini Giuseppe di Urbania, repertorio n° 111395/19976: Foglio 120, particella 378, subalterni 1-2-7-8-9-10; ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 318 reg. particolare del 29/03/2011, derivante da restrizione dei beni del 16/03/2011, atto Notaio De Martino Alfredo di Fano (PU), repertorio n° 7173/5303: Foglio 120, particella 378, subalterni 15 e 20;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 02/08/2021 a Urbino ai nn. 3499 reg. part., a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 30/06/2021, repertorio n° 341, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

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

Ulteriori avvertenze:

Le tinteggiature e le rifiniture esterne dei prospetti, risultano realizzate, ma risultano presenti lesioni e cavillature sui paramenti esterni di facciata; Anche nei muretti esterni, nei vialetti, nei balconi ed altre zone, risultano lesioni, cavillature e/o problematiche varie causate da mancanza di adeguata manutenzione nel tempo, in seguito alla costruzione; Il tratto di tunnel coperto e le scale esterne, di collegamento tra autorimessa ed ingresso all'appartamento nella zona del P. Terra, necessitano di opere di manutenzione, come anche i balconi ed altre parti; Per quanto riguarda l'appartamento, risultano realizzati, i tramezzi divisorii interni, che presentano lievi difformità rispetto alla pianta dell'ultimo progetto autorizzato e pertanto tale variazione sarà da riportare nella pratica edilizia da predisporre per l'ultimazione dei lavori; Quindi risultano eseguiti anche gli intonaci interni e lo strato di sottofondo delle pavimentazioni; In relazione agli intonaci, in corrispondenza della zona d'ingresso e scala ed anche in altre zone, risultano presenti diverse lesioni e/o cavillature, dovute forse ad assestamenti delle strutture; Per l'intero complesso edilizio, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, risulta una costituzione di vincolo di asservimento dell'area di pertinenza ai sensi dell'art. 60 del R.E.C., con il quale la società La Torre Costruzioni s.r.l., ai sensi dell'art. 60 del R.E.C., si impegna e si obbliga a non scorporare dalla unità di appartenenza, l'area di pertinenza nè di procedere alla autonoma alienazione della stessa; Vincolo costituito con atto Notaio Mancini Giuseppe di Urbania in data 02/07/2007 rep. n° 108606/17821, trascritto in data 06/07/2007 ai numeri 5436/2994 a favore del Comune di Urbino, contro la società La Torre Costruzioni S.R.L. con sede in Sassocorvaro, C.F. 02080700418;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per ogni dettaglio riguardo la provenienza della proprietà degli immobili, vedere stralcio certificazione notarile relativo alle provenienze delle proprietà, unito in allegato;

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/12/2001 a firma di Notaio Mancini Giuseppe di Urbania (PU) ai nn. 84188 di repertorio, trascritto il 18/12/2001 a Urbino ai nn. 5427 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a terreno sul quale è stato edificato l'intero complesso edilizio di fanno parte anche le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2007/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due edifici residenziali costituiti da 4+2 alloggi nel Lotto 2 Comparto "C" della Zona di Espansione Residenziale C1, rilasciata il 19/09/2007 con il n. 71 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

(vedi copia del permesso di costruire in allegato)

Denuncia Inizio Attività N. **128/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE al progetto per la costruzione di due edifici residenziali costituiti da 4+2 alloggi nel Lotto 2 Comparto "C" della Zona di Espansione Residenziale C1, presentata il 17/04/2009 con il n. 6533 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

(vedi stralcio Pratica Edilizia 128/09 in allegato)

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **356/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ULTIMAZIONE LAVORI per la costruzione di due edifici residenziali costituiti da 4+2 alloggi nel Lotto 2 Comparto "C" della Zona di Espansione Residenziale C1, (ALLOGGI 2-3-5-6), presentata il 09/11/2010 con il n. 16386 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzioni ancora da ultimare dell'intero complesso residenziale, tra cui anche le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

(vedi stralcio Pratica Edilizia n° 356/10 e relativi disegni in distinti allegati)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tav. B11 - zona di espansione C1 .
Norme tecniche di attuazione ed indici: previste da Piano Particolareggiato (vedi estratto PRG in allegato)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa; La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, identifica esattamente i beni immobili in esame, secondo l'attuale consistenza catastale;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto l'ultimo progetto autorizzato, risultano lievi variazioni e modifiche estetiche e relative al posizionamento della porta d'ingresso del garage al P. Seminterrato 1°, inoltre i divisori realizzati presentano lievi difformità rispetto alla pianta dell'ultimo progetto autorizzato, ma tenendo conto che i lavori sono stati interrotti ed ancora da completare, nel rinnovare la pratica edilizia, potranno essere inserite e regolarizzate tali lievi attuali incongruenze, che pertanto non costituiscono pertanto una vera e propria non conformità

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare. Trattasi di unità in corso di costruzione già realizzata per la struttura al grezzo, solai, copertura, tamponamenti, rifiniture degli esterni, ecc. ecc.. Per completare i lavori, bisognerà ripresentare una pratica edilizia con riferimento all'ultimo progetto e pratica edilizia n° 356/2010; In tale pratica dovranno essere inserite anche le lievi variazioni, riscontrate ad alcune aperture ed estetiche che attualmente, a lavori interrotti ed ancora da completare, risultano difformi rispetto l'ultimo progetto autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare. Trattasi di unità in corso di costruzione già realizzata per la struttura al grezzo, solai, copertura, tamponamenti, rifiniture degli esterni, ecc. ecc. e come tale all'attualità correttamente dichiarata in catasto. Quindi una volta completati i i lavori di costruzione, si dovrà procedere alla pratica per la variazione ed aggiornamento catastale della stessa unità immobiliare

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare

BENI IN URBINO VIA SANDRO PERTINI 28, FRAZIONE TORRE SAN TOMMASO

APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

appartamento in corso di costruzione a URBINO Via Sandro Pertini 28, frazione Torre San Tommaso, della superficie commerciale di **78,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di appartamento al Primo Piano, con annessa autorimessa al Piano Seminterrato 1°, in Comune di Urbino, Frazione Torre San Tommaso, Via Sandro Pertini n° 28, unità immobiliare in corso di costruzione, con lavori non ancora completamente ultimati (vedi rilievi fotografici e planimetrie in allegato); Nella proprietà risultano altresì compresi i diritti sulle seguenti parti comuni: unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 7 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 9 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 18 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 19 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 15-20-21)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 378 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Sandro Pertini n° 28, piano: S1-T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Parti comuni, proprietà Angius-Serafini da più lati, salvo altri;
Nella proprietà risultano altresì compresi i diritti sulle seguenti parti comuni: unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 7 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 9 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 3-4-11-12-13-14-15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 18 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 15-20-21), unità al Foglio 120 di Urbino, particella 378, sub. 19 (bene comune non censibile accesso comune ai sub. 15-20-21), vedi documentazione catastale in allegato)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino a Km 8 circa; Pesaro a Km 35 circa; Fano a Km 55 circa;). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino a Km 8 circa;

COLLEGAMENTI

autobus distante metri 300 circa
autostrada distante Km 35 circa
superstrada distante Km 15 circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si accede all'appartamento, nella zona al Piano Terra, dalla Via Sandro Pertini, (in corrispondenza della zona a monte), percorrendo un primo vialetto di accesso comune, (anche alle altre unità presenti nell'intero complesso edilizio), quindi si accede ad un 2° vialetto comune e poi al piccolo tratto di scoperto esclusivo ed ingresso al P.Terra, dove si diparte un primo tratto di scala esterna, fino al portone d'ingresso, da dove inizia il secondo tratto di scala interna per salire al P.1° dello stesso appartamento, (detto tratto di scala interna, ancora allo stato grezzo, in sede dei lavori di completamento, dov'è essere adeguato in relazione al dislivello risultante in opera); Detto appartamento, percorso il secondo tratto di scala interna, si sviluppa interamente al P.1° ed allo stato attuale risulta in corso di costruzione, con lavori e rifiniture ancora da ultimare; Secondo ultimo progetto ed ultima pratica edilizia, la conformazione dell'appartamento risulta con una zona cucina-pranzo-soggiorno con ampio balcone, quindi un disimpegno, un bagno piccolo, un bagno più grande, una camera singola ed altre due camere, (di cui una matrimoniale), dotate di balcone; In corrispondenza del disimpegno, sul solaio a soffitto, risulta un'apertura per l'accesso al soprastante vano tecnico sottotetto (vedi pianta da progetto "alloggio 6" e rilievi fotografici in allegato); L'autorimessa è ubicata al P. Seminterrato 1° e risulta collegata esternamente, attraverso un tunnel coperto e scala esterna che conducono proprio nella zona d'ingresso e tratto di scoperto esclusivo al P.

Terra, (detto tunnel coperto e le scale esterne, necessitano di opere di manutenzione); L'autorimessa è accessibile dall'area comune, (anche alle altre unità presenti nell'intero complesso edilizio), dalla Via Sandro Pertini, nella zona a valle; Anche l'autorimessa al P.S1, risulta in corso di costruzione, con lavori e rifiniture ancora da ultimare (vedi pianta da progetto del garage "alloggio 6" e rilievi fotografici in allegato); Per quanto riguarda l'appartamento, risultano realizzati, i tramezzi divisorii interni, (divisori che presentano lievi difformità rispetto alla pianta dell'ultimo progetto autorizzato), risultano in opera le canalizzazioni sotto traccia e le predisposizioni per gli impianti, risultano eseguiti gli intonaci e lo strato di sottofondo delle pavimentazioni; In relazione agli intonaci, in corrispondenza della zona d'ingresso e scala, risultano presenti diverse lesioni e/o cavillature, dovute forse ad assestamenti delle strutture; Per quanto riguarda gli infissi dell'appartamento, risultano presenti il portone d'ingresso, in struttura metallica da cantiere (senza rivestimenti), poi, eccetto una sola piccola finestra, (quella sopra la porta d'ingresso), risultano installate, a protezione esterna delle varie finestre, solo delle persiane in struttura lignea; Per quanto riguarda gli infissi dell'autorimessa, risulta in opera una porta metallica di tipo basculante ad apertura manuale; Le tinteggiature e le rifiniture esterne dei prospetti, risultano realizzate, ma risultano presenti lesioni e cavillature sui paramenti esterni di facciata; Anche nei muretti esterni, nei vialetti, nei balconi ed altre zone, risultano lesioni, cavillature e/o problematiche varie causate da mancanza di adeguata manutenzione nel tempo, in seguito alla costruzione; Per quanto riguarda le reti di fornitura, risultano predisposte le varie canalizzazioni fino alle zone interessate per i vari allacci (acquedotto comunale, energia elettrica); Nella zona non è presente la fornitura di gas metano, ma le unità immobiliari limitrofe risultano provviste di impianti a GPL allacciati a serbatoio generale e per l'unità immobiliare in esame, risulta predisposta opportuna canalizzazione solo fino alla zona contatori; Per quanto riguarda l'impianto di smaltimento scarichi, risultano predisposizioni e collegamenti alla rete generale dell'intero complesso edilizio, (nel quale diverse unità immobiliari risultano già abitate), con recapito finale nella fognatura pubblica; (vedi rilievi fotografici in allegato)

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media

pareti esterne: costruite in intelaiatura in cemento armato e tamponamenti in muratura di laterizi con coibentazione in presente, il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura. In alcune parti si rendono necessarie opere di manutenzione alla tinteggiatura

nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato. In alcune parti si rendono necessarie opere di manutenzione

nella media

copertura: a falde inclinate costruita in laterocemento e travi in cemento armato

nella media

scale esterne: a rampanti costruite in cemento armato

nella media

scale interne: a rampanti realizzate in cemento armato

nella media

solai: laterocemento e travi in cemento armato

nella media

strutture verticali: costruite in intelaiatura in cemento armato e tamponamenti in muratura di laterizi

nella media

travi: costruite in cemento armato

nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
S.E.L. appartamento P.1° (sup. abitativa al grezzo, da rifinire) mq. 87,00 x coeff. 0,65 (per stato attuale da rifinire) = mq. 56,55	56,55	x	100 %	=	56,55
S.E.L. balconi appartamento P.1° (sup. già rifinita) = mq. 14,50 x coeff. 1,00 (per stato attuale rifinito) = mq. 14,50	14,50	x	30 %	=	4,35
S.E.L. scoperto esclusivo appartamento P.1° (scoperto e vialetto al P.T.) mq. 49,23 x coeff. 0,65 (per stato attuale da rifinire) = mq. 32,00	32,00	x	5 %	=	1,60
S.E.L. autorimessa al P.S1, (sup. accessoria al grezzo, da rifinire) mq. 48,00 x coeff. 0,65 (per stato da rifinire) = mq. 31,20	31,20	x	50 %	=	15,60
Totale:	134,25				78,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato in cui versa l'immobile oggetto di valutazione, (con parti ancora da rifinire), eseguiti i relativi conteggi dei costi per l'ultimazione dei lavori e per riportare l'immobile alle condizioni di ordinarietà, si è determinato un coefficiente di riduzione nella percentuale del 65%, che viene applicato alle relative consistenze, (escluso le parti a terrazzo già rifinite), in particolare:

S.E.L. appartamento P.1° (sup. abitativa al grezzo, da rifinire) mq. 87,00 x coeff. 0,65 (per stato attuale da rifinire) = mq. 56,55 x coeff. 1,00 (di destinazione) = mq. 56,55

S.E.L. balconi appartamento P.1° (sup. già rifinita) = mq. 14,50 x coeff. 1,00 (per stato attuale rifinito) = mq. 14,50 x coeff. 0,30 (di destinazione) = mq. 4,35

S.E.L. scoperto esclusivo appartamento P.1° (scoperto e vialetto al P.T.) mq. 49,23 x coeff. 0,65 (per stato attuale da rifinire) = mq. 32,00 x coeff. 0,05 (di destinazione) = mq. 1,60

S.E.L. autorimessa al P.S1, (sup. accessoria al grezzo, da rifinire) mq. 48,00 x coeff. 0,65 (per stato da rifinire) = mq. 31,20 x coeff. 0,50 (di destinazione) = mq. 15,60

A seguito di tali conteggi e della successiva applicazione degli indici e/o coefficienti di ponderazione, (a seconda delle varie tipologie di superfici - vedi paragrafo "consistenza"), per l'immobile in oggetto, si determina una superficie commerciale di complessivi metri quadrati 78,10; Il valore di mercato per metro quadrato di superficie, utilizzato per la stima dell'immobile, oggetto di perizia, è stato ricavato in base alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di beni immobili simili in condizioni di ordinarietà, nelle zone limitrofe al medesimo bene in esame, ai dati acquisiti presso agenzie

immobiliari della zona, ai dati dell'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI), e tenendo anche conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, tale valore risulta essere pari ad €. 1100,00 per metro quadrato di superficie;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,10 x 1.100,00 = **85.910,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 85.910,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 85.910,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

comparativo, monoparametrico in base al prezzo medio.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento in corso di costruzione	78,10	0,00	85.910,00	85.910,00
				85.910,00 €	85.910,00 €

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: € 85.910,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 4.295,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 114,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.500,00

data 16/04/2024

il tecnico incaricato
Luca Marchetti