



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Egidio De Leone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MAURO VESCHI

CF: VSCMRA61B26L498E

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

telefono: 0722331256

fax: 0722331256

email: veschi.m@alice.it

PEC: mauro.veschi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a URBANIA Corso Vittorio Emanuele II 33, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un negozio sito in Via Vittorio Emanuele II n.33 in Comune di Urbania e distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 91 particella 503 sub. 31. L'unità è posta al piano terra ed è composta da un locale negozio, ripostiglio, disimpegno, anti-bagno e bagno. L'accesso avviene direttamente da corso Vittorio Emanuele II e il locale ha un'altezza interna di m. 3.00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 503 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 56 mq, rendita 691,23 Euro, indirizzo catastale: Corso Vittorio Emanuele II N.33, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, Corso Vittorio Emanuele II, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.500,00
Data della valutazione:	30/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/04/2013, con scadenza il 31/05/2019, registrato il 24/04/2013 a Urbino ai nn. 979 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 9.600,00 annui

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/06/2009 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 112167 di repertorio, registrata il 19/06/2009 ai nn. r.g. 4299 - r.p. 1024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 352.000,00.

Importo capitale: € 176.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Urbania, all'indirizzo Vittorio Emanuele II, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 91 particella 129 sub.28 natura C1 di mq. 96 al piano T (oggi individuato catastalmente al foglio 91 particella 503 sub. 31-32).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/10/2017 a firma di Uff. Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 865/2017 di repertorio, trascritta il 23/11/2017 a Urbino ai nn. r.g. 6233 - r.p. 4451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Urbania distinte al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 373 sub.3, foglio 28 particella 829 sub. 5-8-9-17-25-26, foglio 91 particella 503 sub. 31-32 e delle unità immobiliari in Peglio distinte al Catasto Terreni al foglio 18 particelle 55-108-156-157-397.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasferimento di società (dal 02/04/2004), con atto stipulato il 02/04/2004 a firma di Notaio Mancini ai nn. 96171 di repertorio, registrato il 06/04/2004 a Urbino ai nn. 459.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Urbania distinto al foglio MU particella 129 sub. 18 (oggi particella 503 sub.31-32).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di donazione / divisione (dal 22/03/1994 fino al 08/02/1996), con atto stipulato il 22/03/1994 a firma di Notaio Manfucci ai nn. 11459 di repertorio, registrato il 05/04/1994 a Urbino ai nn. 377.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Urbania distinto al foglio MU particella 129 sub. 18 (oggi particella 503 sub.31-32).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 333/1000 di usufrutto, in forza di atto di donazione / divisione (dal 22/03/1994 fino al 08/02/1996), con atto stipulato il 22/03/1994 a firma di Notaio Manfucci ai nn. 11459 di repertorio, registrato il 05/04/1994 a Urbino ai nn. 377.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Urbania distinto al foglio MU particella 129 sub. 18 (oggi particella 503 sub.31-32).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/1996 fino al 02/04/2004), con atto stipulato il 08/02/1996 a firma di Notaio Manfucci ai nn. 13826 di repertorio, registrato il 21/02/1996 a Urbino ai nn. 274.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Urbania distinto al foglio MU particella 129 sub. 18 (oggi particella 503 sub.31-32).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. (Denuncia di inizio attività) **N. 154/2013 prot. 2847/9.6 del 11/04/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di frazionamento di un locale ad uso commerciale con redistribuzione degli spazi interni, presentata il 11/04/2013 con il n. 154/2013 - prot. 2847/9.6 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Urbania distinta al foglio 91 mappale 503 sub. 28 (oggi sub. 31-32)

S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) **N. 223/2013 prot. 4559/9.6 del 07/06/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di frazionamento di un locale ad uso commerciale con redistribuzione degli spazi interni - variante alla DIA n.154/2013, presentata il 07/06/2013 con il n. 223/2013 - prot. 4559/9.6 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Urbania distinta al Casasto Fabbricati al foglio 91 mappale 503 sub. 28 (oggi sub. 31-32)

S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) **N. 185/2014 prot. 4710/9.6 del 19/05/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento di un locale commerciale con diversa distribuzione degli spazi interni - variante a DIA prot. 2847/9.6 del 11/04/2013, presentata il 19/05/2014 con il n. 185/2014 - prot. 4710/9.6 di protocollo, agibilità del 04/07/2014 con il n. 5237 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Urbania distinta al Catasto Fabbricati al foglio 91 mappale 503 sub. 32

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1 - zone ed edifici storici. Le zone A1 sono zone di valore storico, artistico e ambientale, soggette a vincolo di conservazione e risanamento conservativo; comprendono il Centro Storico del capoluogo. In esse sono ammessi tutti gli usi urbano-residenziali. il PRG si attua applicando le norme e le prescrizioni del vigente Piano Particolareggiato, che ne definisce le modalità di intervento. Le zone A1 si individuano come Zone di recupero ai sensi delle Legge n. 457/78.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN URBANIA CORSO VITTORIO EMANUELE II 33

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a URBANIA Corso Vittorio Emanuele II 33, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un negozio sito in Via Vittorio Emanuele II n.33 in Comune di Urbania e distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 91 particella 503 sub. 31. L'unità è posta al piano terra ed è composta da un locale negozio, ripostiglio, disimpegno, anti-bagno e bagno. L'accesso avviene direttamente da corso Vittorio Emanuele II e il locale ha un'altezza interna di m. 3.00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 503 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 56 mq, rendita 691,23 Euro, indirizzo catastale: Corso Vittorio Emanuele II N.33, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, Corso Vittorio Emanuele II, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino (20 km c.a.)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[279.91 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2019-13719 registrata in data 14/05/2019

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
Negozio	65,00	x	100 %	=	65,00
Totale:	65,00				65,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare in oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare risulta essere pari a €/mq. 1.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 1.300,00 = **84.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	65,00	0,00	84.500,00	84.500,00
				84.500,00 €	84.500,00 €

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: **€ 84.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a URBANIA Via A. Gigli 10, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un negozio sito in Via Gigli A. n.10 in Comune di Urbania e distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 91 particella 503 sub. 32. L'unità è posta al piano terra e consiste in un centro estetico composto ingresso, disimpegno, 4 cabine, antibagno e bagno. L'accesso avviene direttamente da Via Gigli A. e il locale ha un'altezza interna di m. 3.00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 503 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 37 mq, rendita 456,70 Euro, indirizzo catastale: Via A. Gigli n.10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, Via A. Gigli, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.600,00
Data della valutazione:	30/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/04/2013, con scadenza il 31/05/2019, registrato il 24/04/2013 a Urbino ai nn. 984 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6.000,00 annui

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/06/2009 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 112167 di repertorio, registrata il 19/06/2009 ai nn. r.g. 4299 - r.p. 1024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 352.000,00.

Importo capitale: € 176.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Urbania, all'indirizzo Vittorio Emanuele II, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 91 particella 129 sub. 28, natura C1 di mq. 96 al piano T (oggi individuato catastalmente al foglio 91 particella 503 sub. 31-32)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/10/2017 a firma di Uff. Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 865/2017 di repertorio, trascritta il 23/11/2017 a Urbino ai nn. r.g. 6233 - r.p. 4451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Urbania, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 373 sub.3, foglio 28 particella 829 sub. 5-8-9-17-25-26, foglio 91 particella 503 sub. 31-32 e delle unità immobiliare in Peglio distinta al Catasto Terreni al foglio 18 particella 55-108-156-157-397.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasferimento di società (dal 02/04/2004), con atto stipulato il 02/04/2004 a firma di Notaio Mancini ai nn. 96171 di repertorio, registrato il 06/04/2004 a Urbino ai nn. 459.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Urbania distinto al foglio MU particella 129 sub. 18 (oggi particella 503 sub. 31-32)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di donazione / divisione (dal 22/03/1994 fino al 08/02/1996), con atto stipulato il 22/03/1994 a firma di Notaio Manfucci ai nn. 11459 di repertorio, registrato il 05/04/1994 a Urbino ai nn. 377.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Urbania distinto al foglio MU particella 129 sub. 18 (oggi particella 503 sub.31-32)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 333/1000 di usufrutto, in forza di atto di donazione / divisione (dal 22/03/1994 fino al 08/02/1996), con atto stipulato il 22/03/1994 a firma di Notaio Manfucci ai nn. 11459 di repertorio, registrato il 05/04/1994 a Urbino ai nn. 377.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Urbania distinto al foglio MU particella 129 sub. 18 (oggi particella 503 sub.31-32)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/1996 fino al 02/04/2004), con atto stipulato il 08/02/1996 a firma di Notaio Manfucci ai nn. 13826 di repertorio, registrato il 21/02/1996 a Urbino ai nn. 274.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Urbania distinto al foglio MU particella 129 sub. 18 (oggi particella 503 sub. 31-32)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. (Denuncia di inizio attività) **N. 154/2013 prot. 2847/9.6 del 11/04/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto di frazionamento di un locale ad uso commerciale con redistribuzione degli spazi interni, presentata il 11/04/2013 con il n. 154/2013 - prot. 2847/9.6 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Urbania distinta al foglio 91 mappale 503 sub. 28 (oggi sub. 31-32)

S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) **N. 223/2013 prot. 4559/9.6 del 07/06/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di frazionamento di un locale ad uso commerciale con redistribuzione degli spazi interni - variante alla DIA n.154/2013, presentata il 07/06/2013 con il n. 223/2013 - prot. 4559/9.6 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Urbania distinta al Catasto Fabbricati al foglio 91 mappale 503 sub. 28 (oggi sub. 31-32)

S.C.I.A. (Segnalazione certificata di inizio attività) **N. 185/2014 prot. 4710/9.6 del 19/05/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento di un locale commerciale con diversa distribuzione degli spazi interni - variante alla DIA prot. 2847/9.6 del 11/04/2013, presentata il 19/05/2014 con il n. 185/2014 - prot. 4710/9.6 di protocollo, agibilità del 04/07/2014 con il n. 5237 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare in Urbania distinta al Catasto Fabbricati al foglio 91 mappale 503 sub. 32.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1 - zone ed edifici storici. Le zone A1 sono zone di valore storico, artistico e ambientale, soggette a vincolo di conservazione e risanamento conservativo; comprendono il Centro Storico del capoluogo. In esse sono ammessi tutti gli usi urbano-residenziali. Il PRG si attua applicando le norme e le prescrizioni del vigente Piano Particolareggiato, che ne definisce le modalità di intervento. Le zone A1 si individuano come zone di recupero ai sensi della Legge n. 457/78.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN URBANIA VIA A. GIGLI 10

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a URBANIA Via A. Gigli 10, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un negozio sito in Via Gigli A. n.10 in Comune di Urbania e distinto al catasto fabbricato dello stesso Comune al foglio 91 particella 503 sub. 32. L'unità è posta al piano terra e consiste in un centro estetico composto ingresso, disimpegno, 4 cabine, antibagno e bagno. L'accesso avviene direttamente da Via Gigli A. e il locale ha un'altezza interna di m. 3.00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 503 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 37 mq, rendita 456,70 Euro, indirizzo catastale: Via A. Gigli n.10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, Via A. Gigli, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino (20 km c.a.)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[375.02 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2019-15089 registrata in data 29/05/2019

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
Negozi	46,00	x	100 %	=	46,00
Totale:	46,00				46,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare risulta essere pari a €/mq. 1.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,00 x 1.100,00 = **50.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro , ufficio del registro di Urbino,

conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbania, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	46,00	0,00	50.600,00	50.600,00
				50.600,00 €	50.600,00 €

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: **€ 50.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URBANIA Viale G. Mazzini snc, della superficie commerciale di **108,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento sito in Via G. Mazzini 102, loc. Portanuova in Comune di Urbania ed è distinto al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio 28 particella 829 sub. 17. L'unità è posta al piano terra e primo ed è composta da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, loggia e scoperto esclusivo al piano terra, due camere da letto, disimpegno e bagno al piano primo. L'accesso avviene direttamente da via mazzini, l'altezza interna dei locali è di m. 2,70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 829 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Viale G. Mazzini snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati superficie
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

B box singolo a URBANIA Viale G. Mazzini snc, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un autorimessa sita in Via G. Mazzini snc, loc. Portanuova in Comune di Urbania ed è distinta al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio 28 particella 829 sub. 5. L'unità è posta al piano primo sottostrada ed è composta da locale autorimessa accessibile dal corsello comune. L'altezza interna del locale è di m. 2,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 829 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, rendita 49,68 Euro, indirizzo catastale: Viale G. Mazzini snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	149,41 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 115.719,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 112.819,00

trova:

Data della valutazione:

30/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In virtù di atto per Notar Giuseppe Mancini del 30/07/2008 (r.g. 6691 - r.p. 1067 del 12/09/2008) è stato redatto un frazionamento in quota con il quale al sub. 17 veniva assegnato il sub. 9, mentre al momento del sopralluogo è stato appurato che all'alloggio distinto al sub.17 è stato abbinato il sub.5.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune URBANIA identificata al Foglio 28 particella 175 (oggi 829) , stipulato il 02/08/2005 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 102826 di repertorio, trascritto il 23/08/2005 ai nn. r.g. 6868 - r.p. 3641, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di vincolo.

La società Duerre s.r.l., al fine di ottenere il rilascio del permesso edile relativo alla proposta di utilizzazione dell'area edificabile di sua proprietà in Urbania, distinta al catasto terreni al foglio 28 particella 175 (oggi 829), si è resa disponibile a lasciare libera e a disposizione del Comune una fascia di detto terreno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/04/2005 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 101478 di repertorio, registrata il 29/04/2005 ai nn. r.g. 3399 - r.p. 879, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.580.000,00.

Importo capitale: € 790.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Urbania, distinta al Catasto Terreni al foglio 28 particella 175 (oggi mappale 829).

Annotazioni: - r.g. 2351 r.p. 472 del 03/04/2008 in virtù di scrittura privata per Notar Giuseppe Mancini del 18/03/2008, riduzione di somma da € 790.000,00 a € 772.000,00; - r.g. 2351 r.p. 473 del 03/04/2008 in virtù di scrittura privata per Notar Giuseppe Mancini del 18/03/2008, restrizione di beni relativa alle unità immobiliari distinte al c.f. al foglio 28 mapp. 829 sub. 1-2-3-12-13-14-19-20-22-24; - r.g. 6689 r.p. 1065 del 12/09/2008 in virtù di atto per Notar Giuseppe Mancini del 30/07/2008, riduzione di somma da € 790.000,00 a € 714.000,00; - r.g. 6690 r.p. 1066 del 12/09/2008 in virtù di atto per Notar Giuseppe Mancini del 30/07/2008 quietanza e conferma; - r.g. 6691 r.p. 1067 del 12/09/2008 in virtù di atto per Notar Giuseppe Mancini del 30/07/2008, frazionamento in quota, alle unità distinte al foglio 28 mapp. 829 sub. 17 e sub. 9 è stata attribuita una quota capitale pari a € 125.000,00, alle unità

distinte al foglio 28 mapp. 829 sub. 26 e sub. 5 è stata attribuita una quota capitale pari a € 121.000,00, alle unità distinte al foglio 28 mapp. 829 sub. 25 e sub. 8 è stata attribuita una quota capitale di € 124.000,00; - r.g. 4456 r.p. 828 del 04/09/2013 in virtù di atto per Notar Giuseppe Mancini del 29/08/2013, surrogazione in quota ai sensi dell'art.120 - quater comma 2 del d.lgs 385/1993, l'annotazione esplica i suoi effetti a favore di Unicredit Società per Azioni con sede in Roma, relativamente alle unità immobiliari in Urbania, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 829 sub. 7-23.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/10/2017 a firma di Uff. Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 865/2017 di repertorio, trascritta il 23/11/2017 a Urbino ai nn. r.g. 6233 - r.p. 4451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Urbania distinta al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 373 sub.3, foglio 28 particella 829 sub. 5-8-9-17-25-26, foglio 91 particella 503 sub. 31-32 e delle unità immobiliari in Peglio distinte al Catasto Terreni al foglio 18 particelle 55-108-156-157-397.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.250,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 2.900,00
Millesimi condominiali:	Proprietà generale: Alloggio
Ulteriori avvertenze:	118,92,
Come comunicato dall'amministratore di condominio, si precisa che, per le quote insolte è pendente una procedura esecutiva presso il Tribunale di Urbino.	Autorimessa 10,09

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/2004), con atto stipulato il 22/10/2004 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 98885 di repertorio, trascritto il 09/11/2004 a Urbino ai nn. 9383 r.g. - 5214 r.p..

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Urbania, distinta al Catasto Terreni al foglio 28 particella 175, natura T di are 10.62.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 14/01/1973)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 14/01/1973 fino al 22/10/2004), trascritto il 24/08/1973 a Urbino ai nn. 3631 r.g. - 2803 r.p..

Denuncia di successione n.20 vol. 198 dell'Ufficio del Registro di Urbino; accettazione tacita di eredità per notar Vincenzo Augusto Fiduccia di Urbania del 31/03/1976 rep. 869, trascritta presso la stessa Conservatoria in data 11/06/1976 ai nn. 2085 r.g. e 1686 r.p.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **5058/2005 del 14/06/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare , rilasciata il 14/06/2005 con il n. 5058 di protocollo

D.I.A. (denuncia di inizio attività) N. **11960 del 13/10/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al P. di C. n.5058 del 14/06/2005, presentata il 13/10/2005 con il n. 11960 di protocollo

D.I.A. (denuncia di inizio attività) N. **697 del 23/01/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne distributive e prospettiche (parziali), presentata il 23/01/2008 con il n. 697 di protocollo, agibilità del 07/08/2014 con il n. 6241 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B5. Le zone B5 sono zone residenziali di completamento dell'edificazione esistente, nelle quali la ristrutturazione urbanistica è finalizzata alla riqualificazione funzionale e formale delle zone medesime. In esse sono ammessi gli usi UR1, UR2, UR4, UR5. Il prg si attua mediante la predisposizione di un Piano Planivolumetrico esteso alle singole aree perimetrate, applicando i seguenti indici: altezza massima 6,50 m, distanze ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente, parcheggi privati 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Il Piano Planivolumetrico può prevedere un diverso assetto distributivo e degli spazi liberi e può prevedere la demolizione dei fabbricati esistenti; la ricostruzione potrà essere realizzata anche con una diversa organizzazione planivolumetrica, ma senza incremento di volume e al di fuori degli ambiti di tutela individuati. In assenza di Piano Planivolumetrico sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS. Nella Zona B5.a è ammessa anche la RE, purché l'intervento garantisca il mantenimento delle parti caratterizzanti il complesso dal punto di vista della sua identità architettonica e del suo valore di memoria storica. Nella zona B5.b di MADONNA DEL SASSO e CA' PELVENTOSO il Piano si attua per Intervento Edilizio Diretto applicando i seguenti indici : Lotto minimo : libero Indice di utilizzazione fondiaria : 2mc/mq Altezza massima : mt. 10.50 Distanze : (dai confini) : mt. 5.00 (dai fabbricati) : mt. 10.00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sullo scoperto esclusivo lato nord la recinzione che delimita la proprietà è stata posizionata in modo errato riducendo di fatto la superficie dello scoperto esclusivo e della loggia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: smontaggio della recinzione esistente

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

Costi di regolarizzazione:

- smontaggio recinzione esistente: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN URBANIA VIALE G. MAZZINI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA Viale G. Mazzini snc, della superficie commerciale di **108,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento sito in Via G. Mazzini 102, loc. Portanuova in Comune di Urbania ed è distinto al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio 28 particella 829 sub. 17. L'unità è posta al piano terra e primo ed è composta da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, loggia e scoperto esclusivo al piano terra, due camere da letto, disimpegno e bagno al piano primo. L'accesso avviene direttamente da via mazzini, l'altezza interna dei locali è di m. 2,70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 829 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Viale G. Mazzini snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati superficie
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino (20 km c.a.)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[243.08 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2019-15006 registrata in data 28/05/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio piano terra + piano primo	96,00	x	100 %	=	96,00
Loggia	2,60	x	35 %	=	0,91
Scoperto	115,00	x	10 %	=	11,50
Totale:	213,60				108,41

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare risulta essere pari a €/mq. 900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,41 x 900,00 = **97.569,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 97.569,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 97.569,00**

BENI IN URBANIA VIALE G. MAZZINI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a URBANIA Viale G. Mazzini snc, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un autorimessa sita in Via G. Mazzini snc, loc. Portanuova in Comune di Urbania ed è distinta al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio 28 particella 829 sub. 5. L'unità è posta al piano primo sottostrada ed è composta da locale autorimessa accessibile dal corsello comune. L'altezza interna del locale è di m. 2,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 829 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, rendita 49,68 Euro, indirizzo catastale: Viale G. Mazzini snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino (20 km c.a.)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	41,00	x	100 %	=	41,00
Totale:	41,00				41,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare risulta essere pari a €/mq. 450,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,00 x 450,00 = **18.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.450,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	108,41	0,00	97.569,00	97.569,00
B	box singolo	41,00	0,00	18.450,00	18.450,00
				116.019,00 €	116.019,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 115.719,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 2.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.819,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URBANIA Viale G. Mazzini snc, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento sito in Via G. Mazzini 109, loc. Portanuova in Comune di Urbania ed è distinto al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio 28 particella 829 sub. 25. L'unità è posta al piano secondo e terzo (soffitta) ed è composta da cucina-pranzo-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere da letto e terrazzo al piano secondo, soffitta praticabile e due soffitte non praticabili al piano terzo. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 829 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Viale G. Mazzini snc, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

B box singolo a URBANIA Viale G. Mazzini snc, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un autorimessa sita in Via G. Mazzini snc, loc. Portanuova in Comune di Urbania ed è distinta al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio 28 particella 829 sub. 8. L'unità è posta al piano primo sottostrada ed è composta da locale autorimessa accessibile dal corsello comune. L'altezza interna del locale è di m. 2,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 829 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 46 mq, rendita 61,77 Euro, indirizzo catastale: Viale G. Mazzini snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: stessa proprietà, altro proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	158,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 111.250,00

trova:

Data della valutazione:

30/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune URBANIA identificata al Foglio 28 particella 175 (oggi 829) , stipulato il 02/08/2005 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 102826 di repertorio, trascritto il 23/08/2005 ai nn. r.g. 6868 - r.p. 3641, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di vincolo.

La società Duerre s.r.l., al fine di ottenere il rilascio del permesso edile relativo alla proposta di utilizzazione dell'area edificabile di sua proprietà in Urbania, distinta al catasto terreni al foglio 28 particella 175 (oggi 829), si è resa disponibile a lasciare libera e a disposizione del Comune una fascia di detto terreno.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/04/2005 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 101478 di repertorio, registrata il 29/04/2005 ai nn. r.g. 3399 - r.p. 879, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.580.000,00.

Importo capitale: € 790.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Urbania, distinta al Catasto Terreni al foglio 28 particella 175 (oggi mappale 829).

Annotazioni: - r.g. 2351 r.p. 472 del 03/04/2008 in virtù di scrittura privata per Notar Giuseppe Mancini del 18/03/2008, riduzione di somma da € 790.000,00 a € 772.000,00; - r.g. 2351 r.p. 473 del 03/04/2008 in virtù di scrittura privata per Notar Giuseppe Mancini del 18/03/2008, restrizione di beni relativa alle unità immobiliari distinte al c.f. al foglio 28 mapp. 829 sub. 1-2-3-12-13-14-19-20-22-24; - r.g. 6689 r.p. 1065 del 12/09/2008 in virtù di atto per Notar Giuseppe Mancini del 30/07/2008, riduzione di somma da € 790.000,00 a € 714.000,00; - r.g. 6690 r.p. 1066 del 12/09/2008 in virtù di atto per Notar Giuseppe Mancini del 30/07/2008 quietanza e conferma; - r.g. 6691 r.p. 1067 del 12/09/2008 in virtù di atto per Notar Giuseppe Mancini del 30/07/2008, frazionamento in quota, alle unità distinte al foglio 28 mapp. 829 sub. 17 e sub. 9 è stata attribuita una quota capitale pari a € 125.000,00, alle unità distinte al foglio 28 mapp. 829 sub. 26 e sub. 5 è stata attribuita una quota capitale pari a € 121.000,00, alle unità distinte al foglio 28 mapp. 829 sub. 25 e sub. 8 è stata attribuita una quota capitale è stata attribuita una quota capitale di € 124.000,00; - r.g. 4456 r.p. 828 del 04/09/2013 in virtù di atto per Notar Giuseppe Mancini del 29/08/2013, surrogazione in quota ai sensi dell'art.120 - quater

comma 2 del d.lgs 385/1993, l'annotazione esplica i suoi effetti a favore di Unicredit Società per Azioni con sede in Roma, relativamente alle unità immobiliari in Urbania, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 829 sub. 7-23.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/10/2017 a firma di Uff. Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 865/2017 di repertorio, trascritta il 23/11/2017 a Urbino ai nn. r.g. 6233 - r.p. 4451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Urbania distinte al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 373 sub. 3, foglio 28 particella 829 sub. 5-8-9-17-25-26, foglio 91 particella 503 sub. 31-32 e delle unità immobiliari in Peglio distinte al Catasto Terreni al foglio 18 particelle 55-108-156-157-397.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.370,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 3.100,00
Millesimi condominiali:	Proprietà
Ulteriori avvertenze:	generale: Alloggio
	104,01 -
Come comunicato dall'amministratore di condominio, si precisa che, per le quote insolte è pendente una procedura esecutiva presso il Tribunale di Urbino.	Autorimessa 12,52

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/2004), con atto stipulato il 22/10/2004 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 98885 di repertorio, trascritto il 09/11/2004 a Urbino ai nn. 9383 r.g. - 5214 r.p..

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Urbania. distinta al Catasto Terreni al foglio 28 particella 175, natura T di are 10.62

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 14/01/1973)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 14/01/1973 fino al 22/10/2004), con atto stipulato il 14/01/1973, trascritto il 24/08/1973 a Urbino ai nn. 3631 r.g. - 2803 r.p..

Denuncia di successione n.20 vol. 198 dell'Ufficio del Registro di Urbino; accettazione tacita di eredità per notar Vincenzo Augusto Fiduccia di Urbania del 31/03/1976 rep. 869, trascritta presso la stessa conservatoria in data 11/06/1976 ai nn. 2085 r.g. e 1686 r.p.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **5058/2005 del 14/06/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare , rilasciata il 14/06/2005 con il n. 5058 di protocollo

D.I.A. (denuncia di inizio attività) N. **11960 del 13/10/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al P. di C. n. 5058 del 14/06/2005, presentata il 13/10/2005 con il n. 11960 di protocollo

D.I.A. (denuncia di inizio attività) N. **697 del 23/01/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne distributive e prospettiche (parziali), presentata il 23/01/2008 con il n. 697 di protocollo, agibilità del 07/08/2014 con il n. 6241 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B5. Le zone B5 sono zone residenziali di completamento dell'edificazione esistente, nelle quali la ristrutturazione urbanistica è finalizzata alla riqualificazione funzionale e formale delle zone medesime. In esse sono ammessi gli usi UR1, UR2, UR4, UR5. Il prg si attua mediante la predisposizione di un Piano Planivolumetrico esteso alle singole aree perimetrate, applicando i seguenti indici: altezza massima 6,50 m, distanze ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente, parcheggi privati 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Il Piano Planivolumetrico può prevedere un diverso assetto distributivo e degli spazi liberi e può prevedere la demolizione dei fabbricati esistenti; la ricostruzione potrà essere realizzata anche con una diversa organizzazione planivolumetrica, ma senza incremento di volume e al di fuori degli ambiti di tutela individuati. In assenza di Piano Planivolumetrico sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS. Nella Zona B5.a è ammessa anche la RE, purché l'intervento garantisca il mantenimento delle parti caratterizzanti il complesso dal punto di vista della sua identità architettonica e del suo valore di memoria storica. Nella zona B5.b di MADONNA DEL SASSO e CA' PELVENTOSO il Piano si attua per Intervento Edilizio Diretto applicando i seguenti indici : Lotto minimo : libero Indice di utilizzazione fondiaria : 2mc/mq Altezza massima : mt. 10.50 Distanze : (dai confini) : mt. 5.00 (dai fabbricati) : mt. 10.00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il locale cucina non è stato controsoffittato ad un'altezza di m. 2,70 lasciando il solaio di copertura a vista, la botola di accesso alla soffitta non è stata realizzata, al piano terzo soffitta non sono stati realizzati i tramezzi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione di controsoffitto su locale cucina, realizzazione di botola per accesso al piano soffitta, realizzazione di tramezzi interni al piano soffitta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dello stato autorizzato con possibilità di accertamento di conformità per le opere sanabili : €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche di distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato o redazione di variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il locale cucina non è stato controsoffittato ad un'altezza di m. 2,70 lasciando il solaio di copertura a vista, la botola di accesso alla soffitta non è stata realizzata, al piano terzo soffitta non sono stati realizzati i tramezzi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato autorizzato con eventuale possibilità di accertamento di conformità per le opere sanabili.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN URBANIA VIALE G. MAZZINI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA Viale G. Mazzini snc, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento sito in Via G. Mazzini 109, loc. Portanuova in Comune di Urbania ed è distinto al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio 28 particella 829 sub. 25. L'unità è posta al piano secondo e terzo (soffitta) ed è composta da cucina-pranzo-soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere da letto e terrazzo al piano secondo, soffitta praticabile e due soffitte non praticabili al piano terzo. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 829 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Viale G. Mazzini snc, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino (20 km. c.a.)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[142.96 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2019-15066 registrata in data 29/05/2019

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Alloggio	80,00	x	100 %	=	80,00
Soffitta praticabile	14,00	x	50 %	=	7,00
Terrazzo	60,00	x	30 %	=	18,00
Totale:	154,00				105,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare risulta essere pari a €/mq. 900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,00 x 900,00 = **94.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 94.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 94.500,00**

BENI IN URBANIA VIALE G. MAZZINI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a URBANIA Viale G. Mazzini snc, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un autorimessa sita in Via G. Mazzini snc, loc. Portanuova in Comune di Urbania ed è distinta al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio 28 particella 829 sub. 8. L'unità è posta al piano primo sottostrada ed è composta da locale autorimessa accessibile dal corsello comune. L'altezza interna del locale è di m. 2,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 829 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 46 mq, rendita 61,77 Euro, indirizzo catastale: Viale G. Mazzini snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: stessa proprietà, altro proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino (20 km. c.a.)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	53,00	x	100 %	=	53,00
Totale:	53,00				53,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare risulta essere pari a €/mq. 450,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,00 x 450,00 = **23.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.850,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	105,00	0,00	94.500,00	94.500,00
B	box singolo	53,00	0,00	23.850,00	23.850,00
				118.350,00 €	118.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 114.350,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 3.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.250,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

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

A **appartamento** a URBANIA Viale G. Mazzini snc, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento sito in Via G. Mazzini snc in Comune di Urbania ed è distinto al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio 28 particella 829 sub. 25. L'unità è posta al piano secondo e terzo (soffitta) ed è composta da cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere da letto e terrazzo al piano secondo, soffitta praticabile e due soffitte non praticabili al piano terzo. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 829 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Viale G. Mazzini snc, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

B **box singolo** a URBANIA Viale G. Mazzini snc, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un autorimessa sita in Via G. Mazzini snc in Comune di Urbania ed è distinta al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio 28 particella 829 sub. 5. L'unità è posta al piano primo sottostrada ed è composta da locale autorimessa accessibile dal corsello comune. L'altezza interna del locale è di m. 2,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 829 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 46 mq, rendita 56,40 Euro, indirizzo catastale: Viale G. Mazzini snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.200,00

Data della valutazione:

30/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 13/04/2018, con scadenza il 30/04/2022 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.200,00 annui.

In virtù di atto per Notar Giuseppe Mancini del 30/07/2008 (r.g. 6691 - r.p. 1067 del 12/09/2008) è stato redatto un frazionamento in quota con il quale al sub. 26 veniva assegnato il sub. 5, mentre nel contratto di affitto all'alloggio distinto al sub.26 è stato assegnato il sub.9.

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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune URBANIA identificata al Foglio 28 particella 175 (oggi 829) , stipulato il 02/08/2005 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 102826 di repertorio, trascritto il 23/08/2005 ai nn. r.g. 6868 - r.p. 3641, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di vincolo.

La società Duerre s.r.l., al fine di ottenere il rilascio del permesso edile relativo alla proposta di utilizzazione dell'area edificabile di sua proprietà in Urbania, distinta al catasto terreni al foglio 28 particella 175 (oggi 829), si è resa disponibile a lasciare libera e a disposizione del Comune una fascia di detto terreno.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/04/2005 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 101478 di repertorio, registrata il 29/04/2005 ai nn. r.g. 3399 - r.p. 879, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.580.000,00.

Importo capitale: € 790.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Urbania, distinta al Catasto Terreni al foglio 28 particella 175 (oggi mappale 829).

Annotazioni: - r.g. 2351 r.p. 472 del 03/04/2008 in virtù di scrittura privata per Notar Giuseppe Mancini del 18/03/2008, riduzione di somma da € 790.000,00 a € 772.000,00; - r.g. 2351 r.p. 473 del 03/04/2008 in virtù di scrittura privata per Notar Giuseppe Mancini del 18/03/2008, restrizione di beni relativa alle unità immobiliari distinte al c.f. al foglio 28 mapp. 829 sub. 1-2-3-12-13-14-19-20-22-24; - r.g. 6689 r.p. 1065 del 12/09/2008 in virtù di atto per Notar Giuseppe Mancini del 30/07/2008, riduzione di somma da € 790.000,00 a € 714.000,00; - r.g. 6690 r.p. 1066 del 12/09/2008 in virtù di atto per Notar Giuseppe Mancini del 30/07/2008 quietanza e conferma; - r.g. 6691 r.p. 1067 del 12/09/2008 in virtù di atto per Notar Giuseppe Mancini del 30/07/2008, frazionamento in quota, alle unità distinte al foglio

28 mapp. 829 sub. 17 e sub. 9 è stata attribuita una quota capitale pari a € 125.000,00, alle unità distinte al foglio 28 mapp. 829 sub. 26 e sub. 5 è stata attribuita una quota capitale pari a € 121.000,00, alle unità distinte al foglio 28 mapp. 829 sub. 25 e sub. 8 è stata attribuita una quota capitale è stata attribuita una quota capitale di € 124.000,00; - r.g. 4456 r.p. 828 del 04/09/2013 in virtù di atto per Notar Giuseppe Mancini del 29/08/2013, surrogazione in quota ai sensi dell'art.120 - quater comma 2 del d.lgs 385/1993, l'annotazione esplica i suoi effetti a favore di Unicredit Società per Azioni con sede in Roma, relativamente alle unità immobiliari in Urbania, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 829 sub. 7-23.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/10/2017 a firma di Uff. Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 865/2017 di repertorio, trascritta il 23/11/2017 a Urbino ai nn. r.g. 6233 - r.p. 4451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Urbania distinte al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 373 sub. 3, foglio 28 particella 829 sub. 5-8-9-17-25-26, foglio 91 particella 503 sub. 31-32 e delle unità immobiliari in Peglio distinte al Catasto Terreni al foglio 18 particelle 55-108-156-157-397.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.350,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 2.000,00
Millesimi condominiali:	Proprietà generale: Alloggio
Ulteriori avvertenze:	103,77 -
Come comunicato dall'amministratore di condominio, si precisa che, per le quote insolte è pendente una procedura esecutiva presso il Tribunale di Urbino.	Autorimessa 11,43

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/2004), con atto stipulato il 22/10/2004 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 98885 di repertorio, trascritto il 09/11/2004 a Urbino ai nn. 9383 r.g. - 5214 r.p..

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Urbania, distinta al Catasto Terreni al foglio 28 particella 175, natura T di are 10.62

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 14/01/1973)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 14/01/1973 fino al 22/10/2004), trascritto il 24/08/1973 a Urbino ai nn. 3631 r.g. - 2803 r.p..

Denuncia di successione n.20 vol. 198 dell'Ufficio del Registro di Urbino; accettazione tacita di eredità per Notar Vincenzo Augusto Fiduccia di Urbania del 31/03/1976 rep. 869, trascritta presso la

stessa Conservatoria in data 11/06/1976 ai nn. 2085 r.g. e 1686 r.p.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **5058/2005 del 14/06/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato residenziale plurifamiliare, rilasciata il 14/06/2005 con il n. 5058 di protocollo

D.I.A. (denuncia di inizio attività) N. **11960 del 13/10/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al P. di C. n.5058 del 14/06/2005, presentata il 13/10/2005 con il n. 11960 di protocollo

D.I.A. (denuncia di inizio attività) N. **697 del 23/01/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne distributive e prospettiche (parziali), presentata il 23/01/2008 con il n. 697 di protocollo, agibilità del 07/08/2014 con il n. 6241 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B5. Le zone B5 sono zone residenziali di completamento dell'edificazione esistente, nelle quali la ristrutturazione urbanistica è finalizzata alla riqualificazione funzionale e formale delle zone medesime. In esse sono ammessi gli usi UR1, UR2, UR4, UR5. Il prg si attua mediante la predisposizione di un Piano Planivolumetrico esteso alle singole aree perimetrate, applicando i seguenti indici: altezza massima 6,50 m, distanze ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente, parcheggi privati 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Il Piano Planivolumetrico può prevedere un diverso assetto distributivo e degli spazi liberi e può prevedere la demolizione dei fabbricati esistenti; la ricostruzione potrà essere realizzata anche con una diversa organizzazione planivolumetrica, ma senza incremento di volume e al di fuori degli ambiti di tutela individuati. In assenza di Piano Planivolumetrico sono ammessi esclusivamente interventi di MO, MS. Nella Zona B5.a è ammessa anche la RE, purché l'intervento garantisca il mantenimento delle parti caratterizzanti il complesso dal punto di vista della sua identità architettonica e del suo valore di memoria storica. Nella zona B5.b di MADONNA DEL SASSO e CA' PELVENTOSO il Piano si attua per Intervento Edilizio Diretto applicando i seguenti indici : Lotto minimo : libero Indice di utilizzazione fondiaria : 2mc/mq Altezza massima : mt. 10.50 Distanze : (dai confini) : mt. 5.00 (dai fabbricati) : mt. 10.00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel locale cucina non è stato realizzato il controsoffitto come da progetto autorizzato, diversa tramezzatura del locale soffitta, realizzazione di scala a chiocciola nel locale cucina per accedere alla soffitta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione del controsoffitto nel locale cucina, ripristino delle tramezzature autorizzate nel locale soffitta, smontaggio della scala a chiocciola e apertura della botola come da progetto autorizzato per l'accesso alla soffitta.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dello stato autorizzato con possibilità di accertamento di conformità per le opere sanabili: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche di distribuzione interna al piano terzo-soffitta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato autorizzato o variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel locale cucina non è stato realizzato il controsoffitto come da progetto autorizzato, diversa tramezzatura del locale soffitta, realizzazione di scala a chiocciola nel locale cucina per accedere alla soffitta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione del controsoffitto nel locale cucina, ripristino delle tramezzature autorizzate nel locale soffitta, smontaggio della scala e apertura della botola come da progetto autorizzato per l'accesso alla soffitta.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN URBANIA VIALE G. MAZZINI SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA Viale G. Mazzini snc, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento sito in Via G. Mazzini snc in Comune di Urbania ed è distinto al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio 28 particella 829 sub. 25. L'unità è posta al piano secondo e terzo (soffitta) ed è composta da cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere da letto e terrazzo al piano secondo, soffitta praticabile e due soffitte non praticabili al piano terzo. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 829 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Viale G. Mazzini snc, piano: 2-3, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino (20 km. c.a.)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[103.77 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2018-10414 registrata in data 12/04/2018

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	80,00	x	100 %	=	80,00
Soffitta praticabile	14,00	x	50 %	=	7,00
Terrazzo	60,00	x	30 %	=	18,00
Totale:	154,00				105,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare risulta essere pari a €/mq. 900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,00 x 900,00 = **94.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 94.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 94.500,00**

BENI IN URBANIA VIALE G. MAZZINI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a URBANIA Viale G. Mazzini snc, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un autorimessa sita in Via G. Mazzini snc in Comune di Urbania ed è distinta al catasto fabbricati dello stesso comune al foglio 28 particella 829 sub. 5. L'unità è posta al piano primo sottostrada ed è composta da locale autorimessa accessibile dal corsello comune. L'altezza interna del locale è di m. 2,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 829 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 46 mq, rendita 56,40 Euro, indirizzo catastale: Viale G. Mazzini snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino (20 km. c.a.)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	46,00	x	100 %	=	46,00
Totale:	46,00				46,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare risulta essere pari a €/mq. 450,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,00 x 450,00 = **20.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	105,00	0,00	94.500,00	94.500,00
B	box singolo	46,00	0,00	20.700,00	20.700,00
				115.200,00 €	115.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 4.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.200,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 2.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.200,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **opificio** a URBANIA Loc. Ponte Vecchio - Cal Franco 55, della superficie commerciale di **1.471,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un opificio sito in Loc. Ponte Vecchio - Cal Franco n.55 in Comune di Urbania e distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 40 particella 373 sub. 3. L'unità è posta al piano terra ed è composta da due locali laboratorio, deposito, zona servizi, zona uffici e scoperto esclusivo al piano terra, zona uffici e deposito al piano primo. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 6.25 opificio, 2.90 uffici p.t., 3.15 uffici p.1 .Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 373 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 6.130,00 Euro, indirizzo catastale: Loc. Ponte Vecchio - Cal Franco n.55, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 13/09/2016 prot. n. PS0081317
Coerenze: altra proprietà, strada comunale, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.471,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 405.380,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 405.380,00
Data della valutazione:	30/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/11/2005 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 104074 di repertorio, registrata il 02/12/2005 ai nn. r.g. 9551 - r.p. 2919, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.200.000,00.

Importo capitale: € 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Urbania, alla località Calfranco, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 373.

Annotazione: r.g. 56 - r.p. 5 del 07/01/2016, in virtù di atto per notar Tommaso Campanile di Macerata Feltria del 23/12/2015; restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Urbania, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 373 sub. 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/10/2017 a firma di Uff. Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 865/2017 di repertorio, trascritta il 23/11/2017 a Urbino ai nn. r.g. 6233 - r.p. 4451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Urbania distinte al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 373 sub. 3, foglio 28 particella 829 sub. 5-8-9-17-25-26, foglio 91 particella 503 sub. 31-32 e delle unità immobiliari in Peglio distinte al Catasto Terreni al foglio 18 particelle 55-108-156-157-397.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 02/04/2004), con atto stipulato il 02/04/2004 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 96171 di repertorio, trascritto il 16/04/2004 a Urbino ai nn. r.g. 2713 - r.p. 1623.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà dell'immobile sito in Urbania e censito al Catasto al foglio 40 mappale 373

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 29/09/1995).

Il titolo è riferito solamente a terreno in Urbania, nella zona artigianale di espansione D1/B P.I.P. "Cal Franco", distinto al Catato Terreni al foglio 40 particelle 339-340 (oggi mappale 373)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 29/09/1995).

Il titolo è riferito solamente a terreno in Urbania, nella zona artigianale di espansione D1/B P.I.P. "Cal Franco", distinto al Catato Terreni al foglio 40 particelle 335-336 (oggi mappale 373)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/1995 fino al 02/04/2004), con atto stipulato il 29/09/1995 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 57012 di repertorio, trascritto il 11/10/1995 a Urbino ai nn. r.g. 4729 - r.p. 3640.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Urbania, nella zona artigianale di espansione D1/B P.I.P. "Cal Franco", distinto al Catato Terreni al foglio 40 particelle 339-340 (oggi mappale 373)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/1995 fino al 02/04/2004), con atto stipulato il 29/09/1995 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 57012 di repertorio, trascritto il 11/10/1995 a Urbino ai nn. r.g. 4728 - r.p. 3639.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Urbania, nella zona artigianale di espansione D1/B P.I.P. "Cal Franco", distinto al Catato Terreni al foglio 40 particelle 335-336 (oggi mappale 373)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3542 del 16/11/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Opificio P.I.P. Cal Franco, rilasciata il 16/11/1995 con il n. 3542 - prot. 10980 di protocollo

D.I.A. (denuncia di inizio attività) N. **5745 del 16/05/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne con frazionamento di unità produttiva, presentata il 16/05/2002 con il n. 5745 di protocollo

SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) N. **4169/9.6 del 20/06/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ultimazione opere interne non eseguite nei termini in riferimento alla DIA del 2002, presentata il 20/06/2012 con il n. 4169/9.6 - Pratica SUAP 218/2012 di protocollo

SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) N. **7833/9.6 del 19/06/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla SCIA 218/2012 prot. 4169/9.6 del 20/06/2012, presentata il 19/06/2015 con il n. 7833/9.6 - pratica SUAP 205/2015 di protocollo, agibilità del 03/12/2015 con il n. 12417 di protocollo

CILA N. **8081/9.6 del 25/06/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un nuovo locale tecnico e modifiche interne attività, presentata il 25/06/2015 con il n. 8081/9.6 - Pratica SUAP 211/2015 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona artigianale di completamento D1. Le Zone D1 sono zone artigianali di completamento dell'edificazione esistente. In esse sono ammessi gli usi: UP2, UP4, UP5, UP6, UP7, UP9, UP17. In base alla L.R. 26/99 le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), debbono essere distinte dalle aree artigianali, industriali e direzionali; tale separazione potrà essere fatta con una specifica variante da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale. Le attività commerciali all'ingrosso (UP5) e le attività commerciali al dettaglio (UP6), dovranno soddisfare la dotazione di parcheggi prevista dalla L.R. 26/99. In tali zone il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto, applicando i seguenti indici: - Superficie d'intervento: individuata negli elaborati di P.R.G. - Lotto minimo: mq. 1.000 (tale quantità è richiesta solo nel caso che si intenda edificare le ammesse superfici residenziali) - Rapporto di

Copertura: 45% - Altezza massima: 9.00 ml. Eventuali deroghe fino a d un massimo ml. 10,50 sono ammesse previo parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata e/o del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica. Sono consentite altezze superiori per volumi tecnici di impianti connessi alla produzione previo parere favorevole della Commissione edilizia Integrata e /o del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica che non evidenzia problemi paesaggistici. Distanze: (dai confini) ml. 5,00; nella zona D1, a confine con la zona F4-B4.a la distanza minima delle costruzioni rispetto al confine del lotto denominato B4.a non dovrà essere inferiore a ml. 10.00; sarà obbligo prevedere nel lato a confine una adeguata schermatura a verde tramite la piantumazione di alberature ad alto fusto, nel rispetto delle distanze dettate dal codice civile. (dai fabbricati) ml. 10,00; (dalle strade) ml. 7,50; - Area di uso pubblico: mq. 10 ogni 100 mq di superficie territoriale; - Parcheggi pubblici: mq. 5 ogni 100 mq di superficie utile lorda; - Parcheggi privati: mq. 30 ogni 100 mq di superficie utile lorda. Le aree destinate a Parcheggio devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto d'essenza tipica del luogo ogni mq. 25 di superficie. - norme comuni : di cui all'art. 4.11 Non è ammessa la destinazione residenziale. E' consentita la realizzazione di una S.U. non superiore a mq. 95 per ogni lotto da destinare esclusivamente alla residenza dell'artigiano o al personale di custodia, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 3.02, ultimo comma, delle presenti N.T.A. I cambi di destinazione sono soggetti a preliminare assenso amministrativo ed all'adeguamento degli standards urbanistici. Gli edifici residenziali esistenti, privi di una relazione con una superficie produttiva e regolarmente assentiti prima dell'entrata in vigore delle presenti norme continuano a mantenere la loro destinazione. Su detti edifici sono ammessi interventi di MO, MS, RE. Nella zona D1 ricadente nell'area P2 del PAI potranno essere realizzati interventi ammessi dalla normativa di salvaguardia del PAI per tale livello di pericolosità (art. 2 comma 3), mentre nell'area oggetto di trasformazione da F4 a D1, sempre in base all'art 2), comma 3) delle norme di salvaguardia del PAI, non potrà essere ammessa alcuna edificazione e/o ampliamento. Infine per la parte di zona D1 ricadente nella fascia P3 potranno essere realizzati gli interventi ammessi dalla normativa di salvaguardia del PAI, all'art. 2), comma 4)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interna al piano terra e al piano primo, realizzazione di soppalco sopra la zona servizi al piano terra, realizzazione di tramezzi nel locale deposito al piano primo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: smontaggio del soppalco sopra la zona servizi, smontaggio dei tramezzi nel locale deposito al piano primo, ripristino delle condizioni originarie del progetto autorizzato o pratica di sanatoria per la diversa distribuzione interna.

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione opere sanabili e smontaggio opere non sanabili: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alla distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: allineamento della piantina catastale alla stato di fatto

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN URBANIA LOC. PONTE VECCHIO - CAL FRANCO 55

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a URBANIA Loc. Ponte Vecchio - Cal Franco 55, della superficie commerciale di **1.471,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste in un opificio sito in Loc. Ponte Vecchio - Cal Franco n.55 in Comune di Urbania e distinto al catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 40 particella 373 sub. 3. L'unità è posta al piano terra ed è composta da due locali laboratorio, deposito, zona servizi, zona uffici e scoperto esclusivo al piano terra, zona uffici e deposito al piano primo. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 6.25 opificio, 2.90 uffici p.t., 3.15 uffici p.1 .Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 373 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 6.130,00 Euro, indirizzo catastale: Loc. Ponte Vecchio - Cal Franco n.55, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 13/09/2016 prot. n. PS0081317
Coerenze: altra proprietà, strada comunale, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino (20 km. c.a.)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[337.49 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 2019-15293 registrata in data 30/05/2019

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
Opificio piano terra	950,00	x	100 %	=	950,00
Deposito piano primo	95,00	x	100 %	=	95,00
Uffici piano terra	171,00	x	100 %	=	171,00
Uffici piano primo	180,00	x	100 %	=	180,00
Scoperto esclusivo	1.500,00	x	5 %	=	75,00
Totale:	2.896,00				1.471,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare risulta essere pari a €/mq. 280,00. Per il calcolo del prezzo medio è stato tenuto in considerazione il fatto che l'immobile è composto da una zona laboratorio / deposito di minor valore e da una zona uffici con un valore commerciale più alto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.471,00 x 280,00 = **411.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 411.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 411.880,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	1.471,00	0,00	411.880,00	411.880,00
				411.880,00 €	411.880,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 405.380,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 405.380,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a PEGLIO Loc. Camadeo, della superficie commerciale di **35.234,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste appezzamento di terreno in Comune di Peglio in parte edificabile e in parte agricolo, distinto al catasto terreni dello stesso Comune al foglio 18 particella 55-108-15-157-397. L'area edificabile ha una superficie di mq. 35.234,00 circa, mentre l'area agricola ha una superficie di mq. 12.852,00 circa. L'area ricadente in zona residenziale, risulta individuata, nel vigente P.R.G., come comparto PP2 sul quale è stato approvato in via definitiva, con deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 25/09/2008, Piano Attuativo di Lottizzazione Convenzionata.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 13300, reddito agrario 44,65 € reddito dominicale 41,21 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 18/10/1977 in atti dal 21/05/1980
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
La porzione che ricade in area edificabile e di mq. 760,00
- foglio 18 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 9712, reddito agrario 17,56 € reddito dominicale 17,56 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 18/10/1977 in atti dal 21/05/1980
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
- foglio 18 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, classe 2, superficie 3704, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 3,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revisione di elementi censuari in atti dal 15/09/1993 (n. 3.8/1990)
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
La porzione che ricade in area edificabile e di mq. 3.560,00
- foglio 18 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 6010, reddito agrario 20,18 € reddito dominicale 18,62 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 18/10/1977 in atti dal 21/05/1980
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
La porzione che ricade in area edificabile e di mq. 5.950,00
- foglio 18 particella 397 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 , superficie 15360, reddito agrario 27,76 € reddito dominicale 27,76 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 14/09/1991 in atti dal 15/04/1999
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
La porzione che ricade in area edificabile e di mq. 15.252,00

Presenta una forma regolareIl terreno

B terreno agricolo a PEGLIO Loc. Camadeo, della superficie commerciale di **12.852,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste appezzamento di terreno in Comune di Peglio in parte edificabile e in parte agricolo, distinto al catasto terreni dello stesso Comune al foglio 18 particella 55-108-15-157-397. L'area edificabile ha una superficie di mq. 35.234,00 circa, mentre l'area agricola ha una superficie di mq. 12.852,00 circa. L'area ricadente in zona residenziale, risulta individuata, nel vigente P.R.G., come comparto PP2 sul quale è stato approvato in via definitiva, con deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 25/09/2008, Piano Attuativo di Lottizzazione Convenzionata.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 13300, reddito agrario 44,65 € reddito dominicale 41,21 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 18/10/1977 in atti dal 21/05/1980
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
La porzione che ricade in area agricola e di mq. 12.540,00
- foglio 18 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, classe 2, superficie 3704, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 3,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revisione di elementi censuari in atti dal 15/09/1993 (n. 3.8/1990)
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
La porzione che ricade in area agricola e di mq. 144,00
- foglio 18 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 6010, reddito agrario 20,18 € reddito dominicale 18,62 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 18/10/1977 in atti dal 21/05/1980
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
La porzione che ricade in area agricola e di mq. 60,00
- foglio 18 particella 397 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 15360, reddito agrario 27,76 € reddito dominicale 27,76 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 14/09/1991 in atti dal 15/04/1999
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
La porzione che ricade in area agricola e di mq. 108,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48.086,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 307.200,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 307.200,20
Data della valutazione:	30/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune PEGLIO identificata al Foglio 18 particelle 108 p, 156 p, 157 p, 397 p , stipulato il 22/12/2008 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 111384 di repertorio, trascritto il 14/01/2009 a Urbania ai nn. r.g. 232 - r.p. 144, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia.

Convenzione relativa allo strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) di iniziativa privata della zona residenziale di espansione C2, comparto PP2, sita in Peglio, distinta al Catasto Terreni al foglio 18 particelle 108p, 397p, 156p, 157p.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/11/2010 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 114597 di repertorio, registrata il 26/11/2010 ai nn. r.g. 7265 - r.p. 1824, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: € 790.000,00.

Importo capitale: € 395.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Peglio, distinte al Catasto Terreni al foglio 18 particella 55, 108, 156, 157,397.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/10/2017 a firma di Uff. Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 865/2017 di repertorio, trascritta il 23/11/2017 ai nn. r.g. 6233 - r.p. 4451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Urbania distinte al Catasto Fabbricati al foglio 40 particella 373 sub. 3, foglio 28 particella 829 sub. 5-8-9-17-25-26, foglio 91 particella 503 sub. 31-32 e delle unità immobiliari in Peglio distinte al Catasto Terreni al foglio 18 particelle 55-108-156-157-397.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2010), con atto stipulato il 31/03/2010 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 113577 di repertorio, trascritto il 28/04/2010 a Urbino ai nn. r.g. 2625 - r.p. 1552.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari in Peglio, distinte in Catasto Terreni al foglio 18 particelle 55-108-156-157-397.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 23/07/1965)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 23/07/1965 fino al 12/07/1990), trascritto il 15/11/1966 a Urbino ai nn. r.g. 3719 - r.p. 2875.

Il titolo è riferito solamente a Terreni in peglio distinti al foglio 18 mappali 108-156-157-110(oggi 397) e altri beni..

Denuncia di successione n. 93 vol. 123

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 12/07/1990 fino al 31/03/2010), trascritto il 30/04/1992 a Urbino ai nn. r.g. 2416 - r.p. 1843.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliari in Peglio, distinte al Catasto Terreni al foglio 18 particelle 55, 108, 110 (oggi 397), 156, 157 e altri beni.

Denuncia di successione n. 78 vol. 762 dell'Ufficio del Registro di Perugia del 15/04/1992

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 12/07/1990 fino al 18/02/2010), trascritto il 30/04/1992 a Urbino ai nn. r.g. 2416 - r.p. 1843.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliari in Peglio, distinte al Catasto Terreni al foglio 18 particelle 55, 108, 110 (oggi 397), 156, 157 e altri beni.

Denuncia di successione n. 78 vol. 762 dell'Ufficio del Registro di Perugia del 15/04/1992

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 12/07/1990 fino al 31/03/2010), trascritto il 30/04/1992 a Urbino ai nn. r.g. 2416 - r.p. 1843.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliari in Peglio, distinte al Catasto Terreni al foglio 18 particelle 55, 108, 110 (oggi 397), 156, 157 e altri beni.

Denuncia di successione n. 78 vol. 762 dell'Ufficio del Registro di Perugia del 15/04/1992

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 12/07/1990 fino al 31/03/2010), trascritto il 30/04/1992 a Urbino ai nn. r.g. 2416 - r.p. 1843.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliari in Peglio, distinte al Catasto Terreni al foglio 18 particelle 55, 108, 110 (oggi 397), 156, 157 e altri beni.

Denuncia di successione n. 78 vol. 762 dell'Ufficio del Registro di Perugia del 15/04/1992

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 18/02/2010 fino al 31/03/2010), trascritto il 15/10/2010 a Urbino ai nn. r.g. 6238 - r.p. 3702.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari in Comune di Peglio, distinte al Catasto Terreni al foglio 18 particelle 55, 108, 156, 157, 397.

Denuncia di successione n. 798/9990/10 dell'Ufficio del Registro dprm2 ut Roma 6 - Eur Torrino dell'08/03/2010 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Urbino il 15/10/2010 ai nn. 6238 r.g. e 3702 r.p., denuncia di successione n. 1124/9990/10 dell'Ufficio del Registro dprm2 ut Roma 6 - Eur Torrino dell'26/03/2010 trascritta presso la Conservatoria il 15/10/2010 ai nn. 6240 r.g. e 3704 r.p.; accettazione tacita di eredità per notar Giuseppe Mancini di Urbina del 31/03/2010 repertorio n. 113577, trascritta presso la medesima conservatoria il 28/04/2010 ai nn. 2626 r.g. e 1553 r.p.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona C2 - Residenziale di espansione semintensiva di collina, Zona E - Agricola. Le zone C2 sono zone residenziali di espansione semintensiva di collina. In tali zone il PRG si attua attraverso piani attuativi. PRESCRIZIONI E INDICI UT = 0,25 mq/mq vedi scheda HMAX = 8,50 ml. per il comparto PP1

HMAX = 7,50 ml. per il coperto PP2 Gli altri parametri e prescrizioni rimangono gli stessi per le zone C1 di cui al precedente Art. 17. Nella zona C2 in località Camadeo si deve prevedere la connessione con la pista ciclabile proveniente dal capoluogo al fine di farla proseguire con direzione Urbana. Nell'ambito del piano attuativo del comparto PP1 dovrà essere prevista la realizzazione di un'area per il parcheggio di automezzi anche con posti auto al coperto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale. Indicativamente la suddetta area è individuata, nello schema planovolumetrico del comparto PP1, sottostante la scuola elementare e dell'infanzia. Per il comparto PP2, l'ambito nel quale concentrare le volumetrie, l'area a standard e l'area da destinare esclusivamente a verde, sono in senso prescrittivi individuati nell'apposita scheda dei comparti in "ALLEGATO" alle presenti NTA. Inoltre in detto comparto PP2 dovrà essere realizzata un'adeguata regimazione delle acque superficiali e sotterranee con allontanamento delle stesse dalla coltre detritica, per garantire condizioni di stabilità a lungo termine; la fascia a destra dell'area limitrofa al dissesto FC/A/P3/R2 dovrà essere destinata ad area verde con messa a dimora di piante, le quali avranno anche la funzione di consolidamento. Dovranno essere limitate le opere di sbancamento e riporto al fine di non modificare sostanzialmente l'attuale profilo morfologico del terreno.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PEGLIO LOC. CAMADEO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a PEGLIO Loc. Camadeo, della superficie commerciale di **35.234,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile in oggetto consiste appezzamento di terreno in Comune di Peglio in parte edificabile e in parte agricolo, distinto al catasto terreni dello stesso Comune al foglio 18 particella 55-108-15-157-397. L'area edificabile ha una superficie di mq. 35.234,00 circa, mentre l'area agricola ha una superficie di mq. 12.852,00 circa. L'area ricadente in zona residenziale, risulta individuata, nel vigente P.R.G., come comparto PP2 sul quale è stato approvato in via definitiva, con deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 25/09/2008, Piano Attuativo di Lottizzazione Convenzionata.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 13300, reddito agrario 44,65 € reddito dominicale 41,21 € intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Frazionamento del 18/10/1977 in atti dal 21/05/1980
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
La porzione che ricade in area edificabile e di mq. 760,00

- foglio 18 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 9712, reddito agrario 17,56 € reddito dominicale 17,56 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 18/10/1977 in atti dal 21/05/1980
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
- foglio 18 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, classe 2, superficie 3704, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 3,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revisione di elementi censuari in atti dal 15/09/1993 (n. 3.8/1990)
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
La porzione che ricade in area edificabile e di mq. 3.560,00
- foglio 18 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 6010, reddito agrario 20,18 € reddito dominicale 18,62 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 18/10/1977 in atti dal 21/05/1980
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
La porzione che ricade in area edificabile e di mq. 5.950,00
- foglio 18 particella 397 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4 , superficie 15360, reddito agrario 27,76 € reddito dominicale 27,76 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 14/09/1991 in atti dal 15/04/1999
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
La porzione che ricade in area edificabile e di mq. 15.252,00

Presenta una forma regolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino (20 km. circa)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreni Edificabili	35.234,00	x	100 %	=	35.234,00
Totale:	35.234,00				35.234,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche dei terreni descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di

compravendita di immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare risulta essere pari a €/mq. 8,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35.234,00 x 8,50 = **299.489,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 299.489,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 299.489,00**

BENI IN PEGLIO LOC. CAMADEO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PEGLIO Loc. Camadeo, della superficie commerciale di **12.852,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto consiste appezamento di terreno in Comune di Peglio in parte edificabile e in parte agricolo, distinto al catasto terreni dello stesso Comune al foglio 18 particella 55-108-15-157-397. L'area edificabile ha una superficie di mq. 35.234,00 circa, mentre l'area agricola ha una superficie di mq. 12.852,00 circa. L'area ricadente in zona residenziale, risulta individuata, nel vigente P.R.G., come comparto PP2 sul quale è stato approvato in via definitiva, con deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 25/09/2008, Piano Attuativo di Lottizzazione Convenzionata.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 13300, reddito agrario 44,65 € reddito dominicale 41,21 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 18/10/1977 in atti dal 21/05/1980
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
La porzione che ricade in area agricola e di mq. 12.540,00
- foglio 18 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, classe 2, superficie 3704, reddito agrario 0,77 € reddito dominicale 3,25 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revisione di elementi censuari in atti dal 15/09/1993 (n. 3.8/1990)
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
La porzione che ricade in area agricola e di mq. 144,00
- foglio 18 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 3, superficie 6010, reddito agrario 20,18 € reddito dominicale 18,62 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 18/10/1977 in atti dal 21/05/1980
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
La porzione che ricade in area agricola e di mq. 60,00
- foglio 18 particella 397 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, classe 4, superficie 15360, reddito agrario 27,76 € reddito dominicale 27,76 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 14/09/1991 in atti dal 15/04/1999
Coerenze: stessa proprietà, altra proprietà, strada comunale
La porzione che ricade in area agricola e di mq. 108,00

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in

un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino (20 km. circa)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media 

panoramicità: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni Agricoli	12.852,00	x	100 %	=	12.852,00
Totale:	12.852,00				12.852,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche dei terreni descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare risulta essere pari a €/mq. 0,60

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.852,00 x 0,60 = **7.711,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.711,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.711,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

eventualmente riportate in perizia;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	35.234,00	0,00	299.489,00	299.489,00
B	terreno agricolo	12.852,00	0,00	7.711,20	7.711,20
				307.200,20 €	307.200,20 €

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: **€ 307.200,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 307.200,20**

data 30/05/2019

il tecnico incaricato
MAURO VESCHI