



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giacomo Palma

CF:PLMGCM71P27L500Q
con studio in URBINO (PU) via del Popolo, 27
telefono: 0000000000
email: minopamma@hotmail.com
PEC: giacomo.palma@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2020

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

A **appartamento** a URBINO via Urbinate 243/F, frazione Trasanni, quartiere (vedi All. 01), della superficie commerciale di **74,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in palazzina di circa 17 unità immobiliari tra abitazioni (7), box, e beni comuni. Al piano primo, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, 1 camera da letto, 1 bagno e 1 stanza ripostiglio/multiuso; 2 ampi balconi; accesso tramite scala esterna esclusiva. Scoperto esclusivo di superficie minima (fronte). Spazi comuni anche all'edificio adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 639 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: via Urbinate, 21, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02.1)
Coerenze: (confini) nel F. 75: SP423 - via Urbinate, Part. 20, Part. 519, Part. 639 sub. 15.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 639 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 102,16 Euro, indirizzo catastale: via Urbinate, 21, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BOX (consistenza 24,10 mq x 50% = 12,05).

Ampio box, con accesso da rampa carrabile comune (sub. 17).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,87 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,05 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.320,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.060,91
Data della valutazione:	31/07/2024



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 30/08/2021, con scadenza il 30/08/2025, registrato il 01/09/2021 a Urbino ai nn. 001694-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 1800,00/a (primo anno); € 3000,00/a (successivi).

Sopralluogo del 22/03/2023, e del 12/04/2023 in presenza del Custode Giudiziario (vedi propria relazione per la validità del contratto di locazione). (vedi All. 05.1)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ispezione ipotecaria è stata eseguita in via telematica in data 08/06/2023 tramite SISTER, nonché presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale PU – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino in data 13/04/2023 (per consultazione di documenti cartacei). Riguardo gli obblighi e i costi di cancellazione dei gravami, il CTU sottoscritto si rimette alle disposizioni del Giudice. Si riportano di seguito alcune formalità non descritte nella relazione notarile (del 19/10/2020) agli atti. (vedi All. 06)

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/02/2020 a Urbino ai nn. 101 RP e 897 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 55.000,00.

Importo capitale: € 41.849,95

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/07/2018 a Urbino ai nn. 429 RP e 3499 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 56.785,08

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 25/11/2014 a Urbino ai nn. 757 RP e 4843 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 8.400,00.

Importo capitale: € 2.630,34.

ANNOTAZIONE presentata il 20/02/2015 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 66 Registro generale n. 758 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 12/08/2021 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 730 Registro generale n. 5007 Tipo



di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2021 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 945 Registro generale n. 6934 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2021 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 951 Registro generale n. 6940 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 31/08/2022 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 689 Registro generale n. 5322 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 26/09/2022 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 735 Registro generale n. 5690 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/07/2004 a firma di Notaio Luca Sabbadini ai nn. 10011/5694 di repertorio, iscritta il 07/08/2004 a Urbino ai nn. 1914 RP e 6724 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 900.000,00.

Importo capitale: € 450.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

ANNOTAZIONE presentata il 17/03/2009 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 401 Registro generale n. 1871 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA; ANNOTAZIONE presentata il 17/03/2009 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 402 Registro generale n. 1872 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA; ANNOTAZIONE presentata il 17/03/2009 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 403 Registro generale n. 1873 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 17/03/2009 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 404 Registro generale n. 1874 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 24/05/2010 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 501 Registro generale n. 3284 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 20/06/2011 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 644 Registro generale n. 3659 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 16/09/2020 a Urbino ai nn. 2964 RP e 4102 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pubblico ufficiale: Tribunale di Urbino, del 13/07/2020, Rep. n. 260.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca concessione amministrativa / riscossione,, trascritta il 21/02/2020 a Urbino ai nn. 111 RP e 988 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo (Importo capitale: € 151.270,84 - Importo ipoteca: € 302.541,68).

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione, del 20/02/2020, Rep. n. 1279/8220.

costituzione di diritti reali a titolo gratuito / servitù di passaggio pubblico, stipulata il 07/11/2007 a firma di Notaio Alfredo De Martino ai nn. 2068/1490 di repertorio, trascritta il 26/11/2007 a Urbino ai nn. 5326 RP e 9494 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

[SI RIPORTA IL TESTO]: "L'IMPRESA ***omissis*** COSTITUISCE A FAVORE DEL COMUNE DI URBINO, SERVITU' DI PASSAGGIO PUBBLICO SULLA PORZIONE DI SCOPERTO CON ACCESSO CARRABILE DI CUI AL PUNTO 4), IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA IDENTIFICATO NELL'ELABORATO PLANIMETRICO DEPOSITATO PRESSO



L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESARO IN DATA 05.10.2007 CON PROT. N. PS0278290 E CENSITO AL N.C. E.U. AL FOGLIO 75 CON IL MAPPALE 639 SUB 1, VIA URBINATE SNC, PIANO T."

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non risulta soggetto ad una amministrazione condominiale.

La cifra corrispondente a "Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" è da considerare indicativa – soprattutto a causa delle oscillazioni dei costi energetici -, ed è funzione del numero e delle abitudini degli occupanti l'immobile, nonché della classificazione come "prima casa" o "seconda casa".

Nb: sul fabbricato non è stata svolta nessuna indagine distruttiva.

Nb: sui terreni e sul fabbricato non è stata svolta nessuna indagine ambientale.

Si raccomanda di leggere la presente relazione in tutte le sue parti, possibilmente con l'ausilio di un tecnico di fiducia.

DATI E RIFERIMENTI DEL VALUTATORE (norma UNI 11612:2015 – 5.6 II)

Il sottoscritto architetto Giacomo Palma, nato a Urbino (PU) il 27/09/1971, residente in via del Popolo, n. 27, Urbino (PU), ed iscritto all'Ordine degli Architetti, PPC della provincia di Pesaro e Urbino al n° 492, è in possesso di Certificato di Valutazione Immobiliare n. ICK/SC001 VIMCA/0336-2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 25/01/2007), con atto stipulato il 25/01/2007 a firma di Notaio Alfredo De Martino ai nn. 791 di repertorio, trascritto il 03/02/2007 a Urbino ai nn. 521 RP e 946 RG.

Atto di trasformazione di società.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/12, 1/12, 1/12, 1/12, 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 11/11/2000 fino al 03/03/2004), registrato il 23/05/2001 a Urbino ai nn. 84 / Vol. 363, trascritto il 24/04/2002 a Urbino ai nn. 1837 RP e 2634 RP

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/2004 fino al 25/01/2007), con atto stipulato il 05/03/2004 a firma di Notaio Luca Sabbadini ai nn. 9508/5370 di repertorio, trascritto il 20/03/2004 a Urbino ai nn. 1112 RP e 1957 RG



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti presso l'Uff. Tecnico del Comune di Urbino (richiesta CDU con PEC del 18/04/2023; bonifico e richiesta pratiche edilizie con PEC del 09/05/2023 / ricezione CDU del 03/05/2023; pratiche smarrite?). **I dati relativi alle pratiche edilizie sono stati reperiti nell'ambito delle ispezioni ipotecarie e delle indagini per il Market Comparison Approach (MCA).**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 1 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 08/01/2004, agibilità del 25/02/2009 con il n. 2008/9364 di protocollo.
Variante n. 1 dell'11/01/2008.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera CC n. 92 del 30/07/1994 approvato con modifiche con delibera della GP n. 323 del 22/04/1997, convalidata con delibera del CP n. 29 del 25/03/2000 e modificato con successive varianti (*), l'immobile ricade in zona B18 - Aree urbane di recente edificazione (con parte in zona agricola). Norme tecniche di attuazione ed indici: B2-B4-B5-B6-B7-B8-B9- B11-B12-B13-B14-B16-B17-B18; E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq.; le destinazioni d'uso esistenti possono essere mantenute, ed è anche possibile la ristrutturazione, a fini residenziali, dei volumi attualmente destinati alle attività produttive. (...) Tutela integrale - Elementi paesistici puntuali - Aree con significativo assetto ecologico e della vegetazione. D.Lgs 42/2004 - art.142 punto c Acque pubbliche - Tutela corsi d'acqua. Idrogeologico - Vincolo idrogeologico. (Tav.7 - Trasanni) . (*) Variante generale al PRG - trasposizione su base catastale numerica, validazione e aggiornamento del PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 05/06/2015 e successive varianti parziali adottate ed approvate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBINO VIA URBINATE 243/F, FRAZIONE TRASANNI, QUARTIERE (VEDI ALL. 01)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a URBINO via Urbinate 243/F, frazione Trasanni, quartiere (vedi All. 01), della superficie commerciale di **74,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in palazzina di circa 17 unità immobiliari tra abitazioni (7), box, e beni comuni. Al piano primo, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, 1 camera da letto, 1 bagno e 1 stanza ripostiglio/multiuso; 2 ampi balconi; accesso tramite scala esterna esclusiva. Scoperto esclusivo di superficie minima (fronte). Spazi comuni anche all'edificio adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 639 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: via Urbinate, 21, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02.1)
Coerenze: (confini) nel F. 75: SP423 - via Urbinate, Part. 20, Part. 519, Part. 639 sub. 15.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



L'edificio principale, suddiviso in più unità immobiliari (6 appartamenti)



Uno dei due balconi, sul fronte principale, rifinito con intonaco e tinteggiatura



L'accesso a piano terra, con scala esterna fino al piano primo



Uno dei due balconi, sul fronte principale, con pavimento in gres





La vista dal balcone posto sul retro



La vista dal balcone posto sul retro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nella periferia nord di Trasanni, le unità immobiliari sono parte di un piccolo complesso residenziale sorto lungo la SP423 - via Urbinante, che unisce Urbino alla Valle del Foglia e a Pesaro. Detto complesso è composto da circa 17 unità immobiliari tra appartamenti (7), box, e beni comuni. L'accesso allo scoperto comune avviene direttamente dalla SP423 - via Urbinante, senza cancello. Distanze: circa 8 Km da Urbino, circa 28 Km da Pesaro; a circa 7 Km si trova l'abitato di Gallo di Petriano. Strutture sanitarie: Ospedale di Urbino (8 Km). Scuole: Infanzia, Primo Grado e Primaria a Petriano; scuole di ogni grado e livello a Urbino. L'abitato di Trasanni è particolarmente povero di servizi e attività commerciali.

Rilevazione sintetica dei dati immobiliari (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

EDIFICIO: Cortili e spazi condominiali: sub. 1, sub. 2 e sub. 17, (accessi e rampa verso i box) / Caratteristiche strutturali: telaio in CA e muratura nei tamponamenti; copertura a due falde con laterizio / Impianti tecnologici: / Stato di manutenzione: buono.

UNITÀ IMMOBILIARE: Superficie interna lorda: circa 58,60 mq / Superfici balconi: 19,40 mq / Superfici esterne in struttura, assimilabili a terrazze: 3,50 mq / Cantine: 0,00 mq / Soffitte: 0,00 mq / Garage: 0,00 mq / Box auto: 24,10 mq / Posto auto: no / Servitù: passaggio pubblico sul sub. 1 / Esposizione prevalente: N e S / Stato di manutenzione: buono / Impianti tecnologici: idrico, elettrico, termosanitario autonomo con caldaia a gas da sottoporre a controllo. (vedi All. 03.1)

Accessibilità (da via pubblica): tratto pedonale e carrabile in minima pendenza > cancello pedonale esclusivo > rampa di scale esclusiva > portoncino, circa 35 ml.

SITUAZIONE LOCATIVA: Canone d'affitto (potenziale, minimo – da OMI, 2° sem. 2023) = €/mese 391,50.





L'ingresso, con portoncino blindato, sul vano soggiorno-pranzo



L'autorimessa (sub. 6), al piano sottostrada, con finiture elementari



Un vano della zona notte, con infissi in legno e vetrocamera



Il bagno, con infissi in legno e vetrocamera



La camera da letto, con infissi in legno e vetrocamera



L'angolo cottura, nello stesso vano con ingresso, soggiorno e pranzo; rivestimenti in ceramica economica



CLASSE ENERGETICA:

[161,86 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. (vedi All. 08.1) registrata in data 05/03/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUP	68,00	x	100 %	=	68,00
BAL	19,40	x	30 %	=	5,82
SCT	3,50	x	30 %	=	1,05
Totale:	90,90				74,87

ACCESSORI:**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 639 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 102,16 Euro, indirizzo catastale: via Urbinata, 21, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BOX (consistenza 24,10 mq x 50% = 12,05).

Ampio box, con accesso da rampa carrabile comune (sub. 17).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	24,10	x	50 %	=	12,05
Totale:	24,10				12,05

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/05/2021

Fonte di informazione: conservatoria dei registri immobiliari di Urbino

Descrizione: appartamento di 4,5 vani e box auto (BOX), in edificio del 2005, con superfici esterne in struttura, assimilabili a terrazze (SCT); accesso con scala esclusiva, 2 bagni (SER), doppio affaccio

Indirizzo: Urbino, loc. Trasanni (stessa frazione del subject) al CF, F. 74, Part. 491, PS1T-P1

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:



Prezzo: 160.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq

Distanza: 2,000.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/10/2020

Fonte di informazione: conservatoria dei registri immobiliari di Urbino

Descrizione: appartamento di 3,5 vani e box auto (BOX), in edificio realizzato da stessa impresa nel 2004, con superfici esterne in struttura, assimilabili a terrazze (SCT); accesso con scala comune, 1 bagno (SER), doppio affaccio e balcone (BAL)

Indirizzo: Urbino, loc. Trasanni (stessa frazione del subject); al CF, F. 76, Part. 669, PS1-P1

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.800,00 pari a 1.033,33 Euro/mq

Distanza: 1,300.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/05/2020

Fonte di informazione: conservatoria dei registri immobiliari di Urbino

Descrizione: appartamento di 3 vani e box auto (BOX), in edificio realizzato da stessa impresa nel 2004, con superfici esterne in struttura, assimilabili a terrazze (SCT); accesso con scala comune, 1 bagno (SER), doppio affaccio e balcone (BAL)

Indirizzo: Urbino, loc. Trasanni (stessa frazione del subject); al CF, F. 76, Part. 669, PS1-P1

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 925,93 Euro/mq

Distanza: 1,300.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

(vedi All. 07)

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	160.000,00	86.800,00
Consistenza	86,92	150,00	84,00
Data [mesi]	0	39,00	46,00
Prezzo unitario	-	1.066,67	1.033,33
LIV	1,00	1,00	1,00
SER	1,00	2,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI



Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,28	-453,33	-245,93
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.033,33	1.033,33
LIV	-1 %	-1.600,00	-868,00
SER		5.000,00	5.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	160.000,00	86.800,00
Data [mesi]	-17.680,00	-11.312,93
Prezzo unitario	-65.182,67	3.017,33
LIV	0,00	0,00
SER	-5.000,00	0,00
Prezzo corretto	72.137,33	78.504,40

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **75.320,87**

Divergenza: 8,11% < %

Nb: lo sviluppo dell'MCA era stato impostato per il 2° semestre del 2023; il saggio di svalutazione è stato comunque aggiornato secondo i dati più recenti e disponibili nel 2024. (vedi All. 07)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,87	x	866,55	=	64.878,60
Valore superficie accessori:	12,05	x	866,55	=	10.441,93
					75.320,53

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.320,53**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.320,53**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Comparabilia.it

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	74,87	12,05	75.320,53	75.320,53
				75.320,53 €	75.320,53 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Immobili pignorati per intero. La composizione appartamento-box/cantina presenta la massima appetibilità nel segmento immobiliare di appartenenza.

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: **€. 75.320,53**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 2.259,62**

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: **€. 73.060,91**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2020

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

A **appartamento** a URBINO via Urbinate 243/D, frazione Trasanni, quartiere (vedi All. 01), della superficie commerciale di **87,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in palazzina di circa 17 unità immobiliari tra abitazioni (7), box, e beni comuni. Al piano terra, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, 2 camere da letto, 1 bagno; 2 scoperti esclusivi (fronte e retro); accesso al piano sottostrada tramite scala esterna esclusiva. Spazi comuni anche all'edificio adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 639 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via Urbinate, 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02.2)
Coerenze: (confini) nel F. 75: SP423 - via Urbinate, Part. 20, Part. 519, Part. 639 sub. 11 e sub. 13.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 639 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq, rendita 182,10 Euro, indirizzo catastale: via Urbinate, 21, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BOX (consistenza 44,60 mq x 50% = 22,30).

Ampio box, con accesso da scala esterna esclusiva e da rampa carrabile comune (sub. 17).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,30 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.939,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.941,00
Data della valutazione:	31/07/2024



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 23/07/2020, con scadenza il 31/08/2024, registrato il 06/08/2020 a Urbino ai nn. 001205-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4200,00/a.

Sopralluogo del 22/03/2023, e del 12/04/2023 in presenza del Custode Giudiziario (vedi propria relazione per la validità del contratto di locazione). (vedi All. 05.2)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ispezione ipotecaria è stata eseguita in via telematica in data 08/06/2023 tramite SISTER, nonché presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale PU – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino in data 13/04/2023 (per consultazione di documenti cartacei). Riguardo gli obblighi e i costi di cancellazione dei gravami, il CTU sottoscritto si rimette alle disposizioni del Giudice. Si riportano di seguito alcune formalità non descritte nella relazione notarile (del 19/10/2020) agli atti. (vedi All. 06)

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/02/2020 a Urbino ai nn. 101 RP e 897 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 55.000,00.

Importo capitale: € 41.849,95

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/07/2018 a Urbino ai nn. 429 RP e 3499 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 56.785,08

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 25/11/2014 a Urbino ai nn. 757 RP e 4843 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 8.400,00.

Importo capitale: € 2.630,34.

ANNOTAZIONE presentata il 20/02/2015 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 66 Registro generale n. 758 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 12/08/2021 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 730 Registro generale n. 5007 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2021 Servizio di P.I.



di URBINO Registro particolare n. 945 Registro generale n. 6934 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2021 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 951 Registro generale n. 6940 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 31/08/2022 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 689 Registro generale n. 5322 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 26/09/2022 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 735 Registro generale n. 5690 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/07/2004 a firma di Notaio Luca Sabbadini ai nn. 10011/5694 di repertorio, iscritta il 07/08/2004 a Urbino ai nn. 1914 RP e 6724 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 900.000,00.

Importo capitale: € 450.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

ANNOTAZIONE presentata il 17/03/2009 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 401 Registro generale n. 1871 Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA; ANNOTAZIONE presentata il 17/03/2009 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 402 Registro generale n. 1872 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA; ANNOTAZIONE presentata il 17/03/2009 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 403 Registro generale n. 1873 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 17/03/2009 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 404 Registro generale n. 1874 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 24/05/2010 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 501 Registro generale n. 3284 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 20/06/2011 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 644 Registro generale n. 3659 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 16/09/2020 a Urbino ai nn. 2964 RP e 4102 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pubblico ufficiale: Tribunale di Urbino, del 13/07/2020, Rep. n. 260.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca concessione amministrativa / riscossione,, trascritta il 21/02/2020 a Urbino ai nn. 111 RP e 988 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo (Importo capitale: € 151.270,84 - Importo ipoteca: € 302.541,68).

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione, del 20/02/2020, Rep. n. 1279/8220.

costituzione di diritti reali a titolo gratuito / servitù di passaggio pubblico, stipulata il 07/11/2007 a firma di Notaio Alfredo De Martino ai nn. 2068/1490 di repertorio, trascritta il 26/11/2007 a Urbino ai nn. 5326 RP e 9494 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

[SI RIPORTA IL TESTO]: "L'IMPRESA ***omissis*** COSTITUISCE A FAVORE DEL COMUNE DI URBINO, SERVITU' DI PASSAGGIO PUBBLICO SULLA PORZIONE DI SCOPERTO CON ACCESSO CARRABILE DI CUI AL PUNTO 4), IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA IDENTIFICATO NELL'ELABORATO PLANIMETRICO DEPOSITATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESARO IN DATA 05.10.2007 CON PROT. N. PS0278290 E



CENSITO AL N.C. E.U. AL FOGLIO 75 CON IL MAPPALE 639 SUB 1, VIA URBINATE SNC, PIANO T."

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.700,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non risulta soggetto ad una amministrazione condominiale.

La cifra corrispondente a "Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" è da considerare indicativa – soprattutto a causa delle oscillazioni dei costi energetici -, ed è funzione del numero e delle abitudini degli occupanti l'immobile, nonché della classificazione come "prima casa" o "seconda casa".

La stufa del soggiorno non è compresa nella vendita.

Nb: sul fabbricato non è stata svolta nessuna indagine distruttiva.

Nb: sui terreni e sul fabbricato non è stata svolta nessuna indagine ambientale.

Si raccomanda di leggere la presente relazione in tutte le sue parti, possibilmente con l'ausilio di un tecnico di fiducia.

DATI E RIFERIMENTI DEL VALUTATORE (norma UNI 11612:2015 – 5.6 II)

Il sottoscritto architetto Giacomo Palma, nato a Urbino (PU) il 27/09/1971, residente in via del Popolo, n. 27, Urbino (PU), ed iscritto all'Ordine degli Architetti, PPC della provincia di Pesaro e Urbino al n° 492, è in possesso di Certificato di Valutazione Immobiliare n. ICK/SC001 VIMCA/0336-2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 25/01/2007), con atto stipulato il 25/01/2007 a firma di Notaio Alfredo De Martino ai nn. 791 di repertorio, trascritto il 03/02/2007 a Urbino ai nn. 521 RP e 946 RG.

Atto di trasformazione di società.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 8/12, 1/12, 1/12, 1/12, 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 11/11/2000 fino al 03/03/2004), registrato il 23/05/2001 a Urbino ai nn. 84 / Vol. 363, trascritto il 24/04/2002 a Urbino ai nn. 1837 RP e 2634 RP

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/2004 fino al 25/01/2007), con atto stipulato il 05/03/2004 a firma di Notaio Luca Sabbadini ai nn. 9508/5370 di repertorio, trascritto il 20/03/2004 a Urbino ai nn. 1112 RP e 1957 RG



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti presso l'Uff. Tecnico del Comune di Urbino (richiesta CDU con PEC del 18/04/2023; bonifico e richiesta pratiche edilizie con PEC del 09/05/2023 / ricezione CDU del 03/05/2023; pratiche smarrite?). **I dati relativi alle pratiche edilizie sono stati reperiti nell'ambito delle ispezioni ipotecarie e delle indagini per il Market Comparison Approach (MCA).**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 1 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 08/01/2004, agibilità del 25/02/2009 con il n. 2008/9364 di protocollo.
Variante n. 1 dell'11/01/2008.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera CC n. 92 del 30/07/1994 approvato con modifiche con delibera della GP n. 323 del 22/04/1997, convalidata con delibera del CP n. 29 del 25/03/2000 e modificato con successive varianti (*), l'immobile ricade in zona B18 - Aree urbane di recente edificazione (con parte in zona agricola). Norme tecniche di attuazione ed indici: B2-B4-B5-B6-B7-B8-B9- B11-B12-B13-B14-B16-B17-B18; E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq.; le destinazioni d'uso esistenti possono essere mantenute, ed è anche possibile la ristrutturazione, a fini residenziali, dei volumi attualmente destinati alle attività produttive. (...) Tutela integrale - Elementi paesistici puntuali - Aree con significativo assetto ecologico e della vegetazione. D.Lgs 42/2004 - art.142 punto c Acque pubbliche - Tutela corsi d'acqua. Idrogeologico - Vincolo idrogeologico. (Tav.7 - Trasanni) . (*) Variante generale al PRG - trasposizione su base catastale numerica, validazione e aggiornamento del PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 05/06/2015 e successive varianti parziali adottate ed approvate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBINO VIA URBINATE 243/D, FRAZIONE TRASANNI, QUARTIERE (VEDI ALL. 01)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a URBINO via Urbinata 243/D, frazione Trasanni, quartiere (vedi All. 01), della superficie commerciale di **87,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in palazzina di circa 17 unità immobiliari tra abitazioni (7), box, e beni comuni. Al piano terra, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, 2 camere da letto, 1 bagno; 2 scoperti esclusivi (fronte e retro); accesso al piano sottostrada tramite scala esterna esclusiva. Spazi comuni anche all'edificio adiacente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

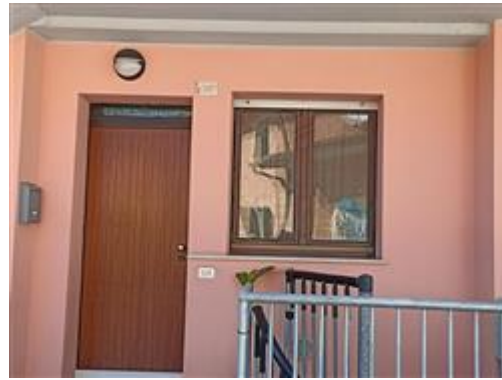
- foglio 75 particella 639 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: via Urbinata, 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02.2)

Coerenze: (confini) nel F. 75: SP423 - via Urbinata, Part. 20, Part. 519, Part. 639 sub. 11 e sub. 13.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



L'edificio principale, suddiviso in più unità immobiliari (6 appartamenti)



L'accesso all'appartamento (sub. 12), con portoncino blindato



La scala a chiocciola esterna ed esclusiva, verso l'autorimessa Il piccolo scoperto di ingresso (al PT), con pavimento in gres



La scala a chiocciola esterna ed esclusiva, verso l'autorimessa (al PS1)



Lo scoperto, sul retro dell'edificio, rifinito con intonaco e tinteggiatura, e con pavimento in lastre

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nella periferia nord di Trasanni, le unità immobiliari sono parte di un piccolo complesso residenziale sorto lungo la SP423 - via Urbinate, che unisce Urbino alla Valle del Foglia e a Pesaro. Detto complesso è composto da circa 17 unità immobiliari tra appartamenti (7), box, e beni comuni. L'accesso allo scoperto comune avviene direttamente dalla SP423 - via Urbinate, senza cancello. Distanze: circa 8 Km da Urbino, circa 28 Km da Pesaro; a circa 7 Km si trova l'abitato di Gallo di Petriano. Strutture sanitarie: Ospedale di Urbino (8 Km). Scuole: Infanzia, Primo Grado e Primaria a Petriano; scuole di ogni grado e livello a Urbino. L'abitato di Trasanni è particolarmente povero di servizi e attività commerciali.

Rilevazione sintetica dei dati immobiliari (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

EDIFICIO: Cortili e spazi condominiali: sub. 1, sub. 2 e sub. 17, (accessi e rampa verso i box) / Caratteristiche strutturali: telaio in CA e muratura nei tamponamenti; copertura a due falde con laterizio / Impianti tecnologici: / Stato di manutenzione: buono.

UNITÀ IMMOBILIARE: Superficie interna lorda: circa 63,40 mq / Superfici balconi: 0,00 mq / Superfici esterne in struttura, assimilabili a terrazze: 53,50 / Cantine: 0,00 mq / Soffitte: 0,00 mq / Garage: 0,00 mq / Box auto: 44,60 mq / Posto auto: no / Servizi: passaggio pubblico sul sub. 1 / Esposizione prevalente: N e S / Stato di manutenzione: buono / Impianti tecnologici: idrico, elettrico, termosantitario autonomo con caldaia a gas da sottoporre a controllo. (vedi All. 03.2)

Accessibilità (da via pubblica): tratto pedonale e carrabile in minima pendenza > cancello pedonale esclusivo > gradino > scoperto esclusivo > portoncino, circa 21 ml.

SITUAZIONE LOCATIVA: Canone d'affitto (potenziale, minimo – da OMI, 2° sem. 2023) = €/mese 493,00.





L'ambiente unico che comprende ingresso, soggiorno, pranzo e angolo cottura



L'ambiente unico che comprende ingresso, soggiorno, pranzo e angolo cottura (stufa esclusa dal lotto)



Il disimpegno della zona notte



Una delle due camere da letto, con infissi in legno e vetrocamera, e parquet



Il bagno, con rivestimenti in ceramica



L'autorimessa (sub. 7), con finiture elementari



CLASSE ENERGETICA:

[135,64 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. (vedi All. 08.2) registrata in data 12/04/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUP	71,20	x	100 %	=	71,20
BAL	0,00	x	30 %	=	0,00
SCT	53,50	x	30 %	=	16,05
Totale:	124,70				87,25

ACCESSORI:**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 639 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq, rendita 182,10 Euro, indirizzo catastale: via Urbinate, 21, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BOX (consistenza 44,60 mq x 50% = 22,30).

Ampio box, con accesso da scala esterna esclusiva e da rampa carrabile comune (sub. 17).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	44,60	x	50 %	=	22,30
Totale:	44,60				22,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/05/2021

Fonte di informazione: conservatoria dei registri immobiliari di Urbino

Descrizione: appartamento di 4,5 vani e box auto (BOX), in edificio del 2005, con superfici esterne in struttura, assimilabili a terrazze (SCT); accesso con scala esclusiva, 2 bagni (SER), doppio affaccio

Indirizzo: Urbino, loc. Trasanni (stessa frazione del subject) al CF, F. 74, Part. 491, PS1T-P1

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:



Prezzo: 160.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq

Distanza: 2,000.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/10/2020

Fonte di informazione: conservatoria dei registri immobiliari di Urbino

Descrizione: appartamento di 3,5 vani e box auto (BOX), in edificio realizzato da stessa impresa nel 2004, con superfici esterne in struttura, assimilabili a terrazze (SCT); accesso con scala comune, 1 bagno (SER), doppio affaccio e balcone (BAL)

Indirizzo: Urbino, loc. Trasanni (stessa frazione del subject); al CF, F. 76, Part. 669, PS1-P1

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.800,00 pari a 1.033,33 Euro/mq

Distanza: 1,300.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/05/2020

Fonte di informazione: conservatoria dei registri immobiliari di Urbino

Descrizione: appartamento di 3 vani e box auto (BOX), in edificio realizzato da stessa impresa nel 2004, con superfici esterne in struttura, assimilabili a terrazze (SCT); accesso con scala comune, 1 bagno (SER), doppio affaccio e balcone (BAL)

Indirizzo: Urbino, loc. Trasanni (stessa frazione del subject); al CF, F. 76, Part. 669, PS1-P1

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 925,93 Euro/mq

Distanza: 1,300.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

(vedi All. 07)

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	160.000,00	86.800,00
Consistenza	109,55	150,00	84,00
Data [mesi]	0	39,00	46,00
Prezzo unitario	-	1.066,67	1.033,33
LIV	0,00	1,00	1,00
SER	1,00	2,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI



Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,28	-453,33	-245,93
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.033,33	1.033,33
LIV	-1 %	-1.600,00	-868,00
SER		5.000,00	5.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	160.000,00	86.800,00
Data [mesi]	-17.680,00	-11.312,93
Prezzo unitario	-41.798,33	26.401,67
LIV	1.600,00	868,00
SER	-5.000,00	0,00
Prezzo corretto	97.121,67	102.756,73

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **99.939,20**

Divergenza: 5,48% < %

Nb: lo sviluppo dell'MCA era stato impostato per il 2° semestre del 2023; il saggio di svalutazione è stato comunque aggiornato secondo i dati più recenti e disponibili nel 2024. (vedi All. 07)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,25	x	912,27	=	79.595,56
Valore superficie accessori:	22,30	x	912,27	=	20.343,62
					99.939,18

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.939,18**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.939,18**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Comparabilia.it

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	87,25	22,30	99.939,18	99.939,18
				99.939,18 €	99.939,18 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Immobili pignorati per intero. La composizione appartamento-box/cantina presenta la massima appetibilità nel segmento immobiliare di appartenenza.

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: **€. 99.939,18**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 2.998,18**

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: **€. 96.941,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2020

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

A **appartamento** a URBINO via G. Palatucci, frazione Trasanni, quartiere (vedi All. 01), della superficie commerciale di **100,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in palazzina di 6 unità abitative in linea, oltre ad accessori e spazi comuni; al piano primo, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, 3 camere da letto, 1 bagno; 2 balconi; è dotato di cantina al piano sottostrada, accessibile tramite spazi comuni (scala e rampa). Mai abitato, con impianti da completare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 702 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Palatucci, 4, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02.4)
Coerenze: (confini) nel F. 76: Part. 659, Part. 662, Part. 701, Part. 702 sub. 6.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 702 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: via Giovanni Palatucci, 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
BOX (consistenza 18,50 mq x 50% = 9,25).

Box singolo comunicante con cantina (sub. 5), accessibile tramite scala comune (sub. 24) e rampa carrabile comune (sub. 23)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,87 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.283,89
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.455,37
Data della valutazione:	31/07/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo del 22/03/2023. Appartamento al piano primo, mai abitato e privo di utenze attive.
Accessori al piano interrato occupati da materiale di proprietà del debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ispezione ipotecaria è stata eseguita in via telematica in data 08/06/2023 tramite SISTER, nonché presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale PU – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino in data 13/04/2023 (per consultazione di documenti cartacei). Riguardo gli obblighi e i costi di cancellazione dei gravami, il CTU sottoscritto si rimette alle disposizioni del Giudice. Si riportano di seguito alcune formalità non descritte nella relazione notarile (del 19/10/2020) agli atti. (vedi All. 06)

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:

convenzione edilizia, stipulata il 26/10/2007 a firma di Notaio Alberto De Martino ai nn. 104496/27211 di repertorio, trascritta il 21/11/2007 a Urbino ai nn. 5224 RP e 9297 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Nell'atto il terreno è identificato con numeri di particelle ora variate, con eccezione della Part. 663. [SI RIPORTA IL TESTO]: "****omissis**** CHE COME SOPRA RAPPRESENTATA ACQUISTA, IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERAZIONE SOPRA RICHIAMATA , UN LOTTO DI TERRENO INTERNO AL P.E.E.P.DI TRASANNI DI URBINO ZONA C.1 DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI URBINO AL FOGLIO 76 MAPPALI N. 660 - 661 - 665 - 663 DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 6.329 (SEIMILATRECENTOVENTINOVE) CORRISPONDENTIALE UMI 3 E UMI 4 CONFINANTE CON PROPRIETA' COMUNALE, ****omissis****, SALVO ALTRI. LA SOCIETA' ****omissis**** SI IMPEGNA A REALIZZARE DIRETTAMENTE, NEI TERMINI FISSATI LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ALL'INTERNO DEL PEEP TRASANNI ZONA C1 SECONDO IL PREZZIARIO REGIONALE IN VIGORE APPROVATO CON D.G.R. N.771 DEL 16.7.2007, PUBBLICATO SUL SUPPLEMENTO 14 BUR MARCHE N.67 DEL 26.7.2007, CHE LE PARTI DICHIARANO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE E SULLA BASE DI UN PROGETTO ESECUTIVO CHE SARA' REDATTO DAGLI UFFICI COMUNALI E APPROVATO DALLA GIUNTA MUNICIPALE ENTRO MESI SEI DALL'INIZIO DEI LAVORI. IL COMUNE EFFETTUERA' IL CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CON LE SEGUENTI MODALITA': - MEDIANTE SORVEGLIANZA IN CORSO D OPERA CON I COMPETENTI TECNICI COMUNALI; - MEDIANTE CONTROLLO DELLE OPERE PER UN PERIODO DI MESI SEI DAL COMPLETAMENTO DEI LAVORI, DIRETTO AD ACCERTARE IL REGOLARE FUNZIONAMENTO DELLE OPERE STESSE. GLI ATTI PUBBLICI DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI DOVRANNO: INDICARE LA QUOTA PARTE DEL CONTRIBUTO PUBBLICO TRASFERITO ALL'ACQUIRENTE, CON ESPRESSA MENZIONE DELLA



CIRCOSTANZA CHE TALE AGEVOLAZIONE E' SCORPORATA DAL PREZZO DI CESSIONE, AL NETTO DELLE IMPOSTE; CONTENERE LA DICHIARAZIONE, SPECIFICATAMENTE INSERITA E CONFERMATA PER ISCRITTO, AI SENSI DELL'ART.1341 DEL CODICE CIVILE, DA PARTE DELL'ACQUIRENTE, DI CONOSCERE ED OBBLIGARSI AL RISPETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE, NONCHE' L'IMPEGNO A NON USARE E DISPORRE DELL'ALLOGGIO E RELATIVE PERTINENZE IN CONTRASTO CON LE PRESCRIZIONI DELLE LEGGI IN MATERIA DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE VIGENTI AL MOMENTO DELLA CESSIONE. L'INTERVENTO E' UBICATO IN LOCALITA' URBINO ZONA C1 LOC. TRASANNI E CONCERNE LA COSTRUZIONE DI N. 8 EDIFICI DI CUI 3 NELLA UMI 3 E 5 NELLA UMI 4 PER COMPLESSIVI 37 ALLOGGI SU UN AREA DELLA SUPERFICIE DI MQ. 6.329."

costituzione di diritti reali a titolo oneroso / servitù di costruire in aderenza, stipulata il 15/07/2011 a firma di Notaio Alfredo De Martino ai nn. 7610/5621 di repertorio, trascritta il 25/07/2011 a Urbino ai nn. 2794 RP e 4449 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Fondo Dominante: F. 76, Part. 699 e Part. 663 / Fondo Servente: F. 76, Part. 702. [SI RIPORTA IL TESTO]: "LA SOCIETA' ***omissis*** ED IL SIGNOR ***omissis*** QUALI UNICI PROPRIETARI DEL FABBRICATO IDENTIFICATO CON IL MAPPALE 702 COSTITUISCONO A CARICO DELLO STESSO ED A FAVORE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO CON I MAPPALI 699 E 663 DI PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE ***omissis***, CHE ACCETTA, SERVITU' PER LA COSTRUZIONE IN ADERENZA. NESSUN CORRISPETTIVO E' DOVUTO PER LA COSTITUZIONE DI DETTA SERVITU' IN QUANTO SE NE E' TENUTO CONTO NELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO."

costituzione di diritti reali a titolo oneroso / servitù attraversamento interrato impianti tecnologici, stipulata il 16/06/2010 a firma di Notaio Alfredo De Martino ai nn. 6094/4513 di repertorio, trascritta il 02/07/2010 a Urbino ai nn. 2485 RP e 4173 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Fondo Dominante: F. 76, Part. 699 e Part. 663 / Fondo Servente: F. 76, Part. 701, sub. 26 e sub. 1. [SI RIPORTA IL TESTO]: "FUTURA EDIFICAZIONE, SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE E DI ATTRAVERSAMENTO INTERRATO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI. AL RIGUARDO LA PARTE ACQUIRENTE CONFERISCE ALLA PARTE VENDITRICE, OGNI E PIU' AMPIO MANDATO CON RAPPRESENTANZA IRREVOCABILE, IN QUANTO RILASCIATO NELL'INTERESSE DEL MANDATARIO, AL FINE DELLA QUANTIFICAZIONE DELLE QUOTE DI PARTECIPAZIONE ALLE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE AREE ASSERVITE POSTE A CARICO DEI PROPRIETARI DEL FONDO DOMINANTE E DEL FONDO SERVENTE. NESSUN CORRISPETTIVO E' DOVUTO PER LA COSTITUZIONE DI DETTA SERVITU' IN QUANTO SE NE E' TENUTO CONTO NELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO."

costituzione di diritti reali a titolo oneroso / servitù passaggio pedonale e carrabile, stipulata il 16/06/2010 a firma di Notaio Alfredo De Martino ai nn. 6094/4513 di repertorio, trascritta il 02/07/2010 a Urbino ai nn. 2484 RP e 4172 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Fondo Dominante: F. 76, Part. 699 e Part. 663 / Fondo Servente: F. 76, Part. 701, sub. 26 e sub. 1. [SI RIPORTA IL TESTO]: "FUTURA EDIFICAZIONE, SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE E DI ATTRAVERSAMENTO INTERRATO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI. AL RIGUARDO LA PARTE ACQUIRENTE CONFERISCE ALLA PARTE VENDITRICE, OGNI E PIU' AMPIO MANDATO CON RAPPRESENTANZA IRREVOCABILE, IN QUANTO RILASCIATO NELL'INTERESSE DEL MANDATARIO, AL FINE DELLA QUANTIFICAZIONE



DELLE QUOTE DI PARTECIPAZIONE ALLE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE AREE ASSERVITE POSTE A CARICO DEI PROPRIETARI DEL FONDO DOMINANTE E DEL FONDO SERVENTE. NESSUN CORRISPETTIVO E' DOVUTO PER LA COSTITUZIONE DI DETTA SERVITU' IN QUANTO SE NE E' TENUTO CONTO NELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO."

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/02/2020 a Urbino ai nn. 101 RP e 897 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 55.000,00.

Importo capitale: € 41.849,95

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/07/2018 a Urbino ai nn. 429 RP e 3499 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 56.785,08

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 25/11/2014 a Urbino ai nn. 757 RP e 4843 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 8.400,00.

Importo capitale: € 2.630,34.

ANNOTAZIONE presentata il 20/02/2015 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 66 Registro generale n. 758 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 12/08/2021 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 730 Registro generale n. 5007 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2021 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 945 Registro generale n. 6934 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2021 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 951 Registro generale n. 6940 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 31/08/2022 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 689 Registro generale n. 5322 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 26/09/2022 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 735 Registro generale n. 5690 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/02/2009 a firma di Notaio Alfredo De Martino ai nn. 4182/3075 di repertorio, iscritta il 20/02/2009 a Urbino ai nn. 265 RP e 1307 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 3.200.000,00.

Importo capitale: € 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

ANNOTAZIONE presentata il 05/08/2010 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 795 Registro generale n. 4987 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2011 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 755 Registro generale n. 4747 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA; ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2011 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 756 Registro generale n. 4748 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2011 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 757 Registro generale n. 4749 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 01/12/2011 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare



n. 1072 Registro generale n. 7032 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA; ANNOTAZIONE presentata il 01/12/2011 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 1073 Registro generale n. 7033 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 06/03/2015 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 78 Registro generale n. 1041 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 07/10/2016 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 623 Registro generale n. 5333 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Comunicazione n. 664 del 19/10/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/10/2020. Cancellazione parziale eseguita in data 09/11/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 16/09/2020 a Urbino ai nn. 2964 RP e 4102 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pubblico ufficiale: Tribunale di Urbino, del 13/07/2020, Rep. n. 260.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca concessione amministrativa / riscossione,, trascritta il 21/02/2020 a Urbino ai nn. 111 RP e 988 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo (Importo capitale: € 151.270,84 - Importo ipoteca: € 302.541,68).

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione, del 20/02/2020, Rep. n. 1279/8220.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	43,35

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale. Richiesta di contabilità via PEC del 24/04/2023, risposta via PEC del 17/05/2023. Mill.mi palazzina = 261,866 / 1000,000; Mill.mi garage = 102,084 / 2000,000. Il saldo delle spese al 31/12/2022 ammonta a € 1673,02, mentre il preventivo per l'esercizio in corso 2023 è di € 324,15 (spese fisse di gestione). Non vi sono procedimenti giudiziari nè spese straordinarie deliberate e non eseguite. Si consiglia di contattare l'amministrazione al momento dell'acquisto, per aggiornamenti su spese, adempimenti, ed ogni altro aspetto di interesse condominiale.

La cifra corrispondente a "Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile" è da considerare indicativa – soprattutto a causa delle oscillazioni dei costi energetici -, ed è funzione del numero e delle abitudini degli occupanti l'immobile, nonché della classificazione come "prima casa" o "seconda casa".

Nb: sul fabbricato non è stata svolta nessuna indagine distruttiva.

Nb: sui terreni e sul fabbricato non è stata svolta nessuna indagine ambientale.

Si raccomanda di leggere la presente relazione in tutte le sue parti, possibilmente con l'ausilio di un tecnico di fiducia.

DATI E RIFERIMENTI DEL VALUTATORE (norma UNI 11612:2015 – 5.6 II)



Il sottoscritto architetto Giacomo Palma, nato a Urbino (PU) il 27/09/1971, residente in via del Popolo, n. 27, Urbino (PU), ed iscritto all'Ordine degli Architetti, PPC della provincia di Pesaro e Urbino al n° 492, è in possesso di Certificato di Valutazione Immobiliare n. ICK/SC001 VIMCA/0336-2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 25/01/2007), con atto stipulato il 25/01/2007 a firma di Notaio Alfredo De Martino ai nn. 791 di repertorio, trascritto il 03/02/2007 a Urbino ai nn. 521 RP e 946 RG.

Atto di trasformazione di società.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto del Ministero degli Interni (dal 20/05/1985 fino al 13/03/2003).

Decreto del 20/05/1985, n. 222.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/03/2003 fino al 25/01/2007), con atto stipulato il 13/03/2003 a firma di Notaio Alberto De Martino ai nn. 97073 di repertorio, trascritto il 28/03/2003 a Urbino ai nn. 1574 RP e 2265 RG

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti presso l'Uff. Tecnico del Comune di Urbino (richiesta CDU con PEC del 18/04/2023; bonifico e richiesta pratiche edilizie con PEC del 09/05/2023 / ricezione CDU del 03/05/2023; pratiche smarrite?). **I dati relativi alle pratiche edilizie sono stati reperiti nell'ambito delle ispezioni ipotecarie e delle indagini per il Market Comparison Approach (MCA).**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 86** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/10/2007, agibilità del 18/05/2011 con il n. 2011/43 di protocollo.

Variante n. 78 del 30/12/2009.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera CC n. 92 del 30/07/1994 approvato con modifiche con delibera della GP n. 323 del 22/04/1997, convalidata con delibera del CP n. 29 del 25/03/2000 e modificato con successive varianti (*), l'immobile ricade in zona C1 - Zone urbane di espansione dell'abitato a prevalente destinazione residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: D.Lgs 42/2004 - art.142 punto c Acque pubbliche - Tutela corsi d'acqua. Idrogeologico - Vincolo idrogeologico. (Tav.7 - Trasanni) . (*) Variante generale al PRG - trasposizione su base catastale numerica, validazione e aggiornamento del PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 05/06/2015 e successive varianti parziali adottate ed approvate.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBINO VIA G. PALATUCCI, FRAZIONE TRASANNI, QUARTIERE (VEDI ALL. 01)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBINO via G. Palatucci, frazione Trasanni, quartiere (vedi All. 01), della superficie commerciale di **100,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in palazzina di 6 unità abitative in linea, oltre ad accessori e spazi comuni; al piano primo, è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, 3 camere da letto, 1 bagno; 2 balconi; è dotato di cantina al piano sottostrada, accessibile tramite spazi comuni (scala e rampa). Mai abitato, con impianti da completare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di 2,70 ml. Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 702 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Palatucci, 4, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02.4)
Coerenze: (confini) nel F. 76: Part. 659, Part. 662, Part. 701, Part. 702 sub. 6.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Il complesso, suddiviso in più unità immobiliari (10



L'appartamento, al piano primo (sub. 15); finiture esterne con



appartamenti)



La scala condominiale aperta, verso gli accessori (al PSI)

intonaco e tinteggiatura



Uno dei due balconi, dalla corsia di accesso alle autorimesse (PSI)



L'autorimessa (sub. 15)



La zona giorno dell'appartamento (sub. 5)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nella periferia est di Trasanni, le unità immobiliari sono parte di un gradevole complesso residenziale sorto lungo via S. Tommaso, la quale unisce la frazione di Trasanni alla frazione La Torre. Detto complesso è composto da circa 26 unità immobiliari tra appartamenti (10), box, cantine e beni comuni. L'accesso al vialetto pedonale comune avviene da un piazzale con parcheggio comunicante con la suddetta via S. Tommaso. Distanze: circa 600 m dalla SP423 - via Urbinata, circa 6 Km da Urbino, circa 30 Km da Pesaro; a circa 9 Km si trova l'abitato di Gallo di Petriano. Strutture sanitarie: Ospedale di Urbino (6 Km). Scuole: Infanzia, Primo Grado e Primaria a Petriano; scuole di ogni grado e livello a Urbino. L'abitato di Trasanni è particolarmente povero di servizi e attività commerciali.

Rilevazione sintetica dei dati immobiliari (Codice delle Valutazioni Immobiliari)

EDIFICIO: Cortili e spazi condominiali: sub. 1, sub. 23, sub. 24 e sub. 26, (accessi e rampa verso i box) / Caratteristiche strutturali: telaio in CA e muratura nei tamponamenti; copertura a due falde con laterizio / Impianti tecnologici: / Stato di manutenzione: buono.



UNITÀ IMMOBILIARE: Superficie interna lorda: circa 83,20 mq / Superfici balconi: 11,30 mq / Superfici esterne in struttura, assimilabili a terrazze: 0,00 / Cantine: 12,30 mq / Soffitte: 0,00 mq / Garage: 0,00 mq / Box auto: 18,50 mq / Posto auto: no / Servitù: passaggio pubblico (vedi cap.4) / Esposizione prevalente: N e S / Stato di manutenzione: buono / Impianti tecnologici (da attivare previa revisione - nessuna utenza attiva): idrico, elettrico, termosanitario autonomo con caldaia a gas da installare. (vedi All. 03.4)

Accessibilità (da via pubblica): cancello condominiale > sequenza di rampe inclinate e di scale condominiali (solo in parte scoperte) sino a pianerottolo comune ad altra unità al P1 > portoncino, circa 55 ml (dislivello: circa 2 piani).

SITUAZIONE LOCATIVA: Canone d'affitto (potenziale, minimo - da OMI, 2° sem. 2023) = €/mese 509,30.



L'ampio angolo cottura; pavimento in piastrelle di un solo tipo per tutti gli ambienti (escluso il bagno)



Una delle tre camere da letto, con infissi in legno e vetrocamera



L'ampio bagno, con rivestimenti in ceramica



La cantina (sub. 5) comunicante con l'autorimessa (sub. 15), con finiture elementari





L'autorimessa (sub. 15), con finiture elementari



Il parcheggio e il panorama antistanti

CLASSE ENERGETICA:

[222,55 KWh/m²/anno]Certificazione APE N. 20240304-041067-10530 (vedi All. 08.4)
registrata in data 04/03/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUP	94,40	x	100 %	=	94,40
BAL	11,30	x	30 %	=	3,39
CAN	12,30	x	25 %	=	3,08
SCT	0,00	x	30 %	=	0,00
Totale:	118,00				100,87

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 702 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: via Giovanni Palatucci, 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

BOX (consistenza 18,50 mq x 50% = 9,25).

Box singolo comunicante con cantina (sub. 5), accessibile tramite scala comune (sub. 24) e rampa carrabile comune (sub. 23)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	18,50	x	50 %	=	9,25



Totale:	18,50	9,25
----------------	--------------	-------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/05/2021

Fonte di informazione: conservatoria dei registri immobiliari di Urbino

Descrizione: appartamento di 4,5 vani e box auto (BOX), in edificio del 2005, con superfici esterne in struttura, assimilabili a terrazze (SCT); accesso con scala esclusiva, 2 bagni (SER), doppio affaccio

Indirizzo: Urbino, loc. Trasanni (stessa frazione del subject) al CF, F. 74, Part. 491, PS1T-P1

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq

Distanza: 1,700.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/10/2020

Fonte di informazione: conservatoria dei registri immobiliari di Urbino

Descrizione: appartamento di 3,5 vani e box auto (BOX), in edificio realizzato da stessa impresa nel 2004, con superfici esterne in struttura, assimilabili a terrazze (SCT); accesso con scala comune, 1 bagno (SER), doppio affaccio e balcone (BAL)

Indirizzo: Urbino, loc. Trasanni (stessa frazione del subject); al CF, F. 76, Part. 669, PS1-P1

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.800,00 pari a 1.033,33 Euro/mq

Distanza: 250.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/05/2020

Fonte di informazione: conservatoria dei registri immobiliari di Urbino

Descrizione: appartamento di 3 vani e box auto (BOX), in edificio realizzato da stessa impresa nel 2004, con superfici esterne in struttura, assimilabili a terrazze (SCT); accesso con scala comune, 1 bagno (SER), doppio affaccio e balcone (BAL)

Indirizzo: Urbino, loc. Trasanni (stessa frazione del subject); al CF, F. 76, Part. 669, PS1-P1

Superfici principali e secondarie: 81



Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 925,93 Euro/mq

Distanza: 250.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

(vedi All. 07)

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	160.000,00	86.800,00
Consistenza	110,11	150,00	84,00
Data [mesi]	0	39,00	46,00
Prezzo unitario	-	1.066,67	1.033,33
LIV	1,00	1,00	1,00
SER	1,00	2,00	1,00
IMP	1,00	2,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,28	-453,33	-245,93
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.033,33	1.033,33
LIV	-1 %	-1.600,00	-868,00
SER		5.000,00	5.000,00
IMP		5.000,00	5.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		160.000,00	86.800,00
Data [mesi]		-17.680,00	-11.312,93
Prezzo unitario		-41.219,67	26.980,33
LIV		0,00	0,00
SER		-5.000,00	0,00
IMP		-5.000,00	-5.000,00
Prezzo corretto		91.100,33	97.467,40

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **94.283,87**

Divergenza: 6,53% < %

Nb: lo sviluppo dell'MCA era stato impostato per il 2° semestre del 2023; il saggio di svalutazione è stato comunque aggiornato secondo i dati più recenti e disponibili nel 2024. (vedi All. 07)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,86	x	856,27	=	86.363,39
Valore superficie accessori:	9,25	x	856,27	=	7.920,50
					94.283,89

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 94.283,89
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 94.283,89

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Comparabilia.it

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	100,86	9,25	94.283,89	94.283,89
				94.283,89 €	94.283,89 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Immobili pignorati per intero. La composizione appartamento-box/cantina presenta la massima appetibilità nel segmento immobiliare di appartenenza.

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:	€. 94.283,89

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 3% per differenza tra oneri tributari su base catastale e	€. 2.828,52
---	--------------------



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:

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: €. 91.455,37



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2020

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a URBINO via S. Tommaso, frazione Trasanni, quartiere (vedi All. 01), della superficie commerciale di **2.291,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni edificabili a prevalente destinazione residenziale per una superficie complessiva di 2291 mq (da visura catastale).

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 663 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 2, superficie 1342, reddito agrario 4,51 €, reddito dominicale 5,89 €, derivante da (vedi All. 02.5)
 - foglio 76 particella 699 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 2, superficie 949, reddito agrario 3,19 €, reddito dominicale 4,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02.5)
- Coerenze: (confini) nel F. 76: Part. 702, Part. 666, Part. 664, Part. 667.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.291,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.354,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 178.354,35
Data della valutazione:	31/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Sopralluogo del 22/03/2023. Terreni parzialmente occupati da materiale e macchinari di proprietà del debitore.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ispezione ipotecaria è stata eseguita in via telematica in data 08/06/2023 tramite SISTER, nonché presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale PU – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Urbino in data 13/04/2023 (per consultazione di documenti cartacei). Riguardo gli obblighi e i costi di cancellazione dei gravami, il CTU sottoscritto si rimette alle disposizioni del Giudice. Si riportano di seguito alcune formalità non descritte nella relazione notarile (del 19/10/2020) agli atti. (vedi All. 06)

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:*

costituzione di diritti reali a titolo oneroso / servitù di costruire in aderenza, stipulata il 15/07/2011 a firma di Notaio Alfredo De Martino ai nn. 7610/5621 di repertorio, trascritta il 25/07/2011 a Urbino ai nn. 2794 RP e 4449 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Fondo Dominante: F. 76, Part. 699 e Part. 663 / Fondo Servente: F. 76, Part. 702. [SI RIPORTA IL TESTO]: "LA SOCIETA' ***omissis*** ED IL SIGNOR ***omissis*** QUALI UNICI PROPRIETARI DEL FABBRICATO IDENTIFICATO CON IL MAPPALE 702 COSTITUISCONO A CARICO DELLO STESSO ED A FAVORE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO CON I MAPPALI 699 E 663 DI PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE ***omissis***, CHE ACCETTA, SERVITU' PER LA COSTRUZIONE IN ADERENZA. NESSUN CORRISPETTIVO E' DOVUTO PER LA COSTITUZIONE DI DETTA SERVITU' IN QUANTO SE NE E' TENUTO CONTO NELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO."

costituzione di diritti reali a titolo oneroso / servitù attraversamento interrato impianti tecnologici, stipulata il 16/06/2010 a firma di Notaio Alfredo De Martino ai nn. 6094/4513 di repertorio, trascritta il 02/07/2010 a Urbino ai nn. 2485 RP e 4173 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Fondo Dominante: F. 76, Part. 699 e Part. 663 / Fondo Servente: F. 76, Part. 701, sub. 26 e sub. 1. [SI RIPORTA IL TESTO]: "FUTURA EDIFICAZIONE, SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE E DI ATTRAVERSAMENTO INTERRATO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI. AL RIGUARDO LA PARTE ACQUIRENTE CONFERISCE ALLA PARTE VENDITRICE, OGNI E PIU' AMPIO MANDATO CON RAPPRESENTANZA IRREVOCABILE, IN QUANTO RILASCIATO NELL'INTERESSE DEL MANDATARIO, AL FINE DELLA QUANTIFICAZIONE DELLE QUOTE DI PARTECIPAZIONE ALLE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE AREE ASSERVITE POSTE A CARICO DEI PROPRIETARI DEL FONDO DOMINANTE E DEL FONDO SERVENTE. NESSUN CORRISPETTIVO E' DOVUTO PER LA COSTITUZIONE DI DETTA SERVITU' IN QUANTO SE NE E' TENUTO CONTO NELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO."

costituzione di diritti reali a titolo oneroso / servitù passaggio pedonale e carrabile, stipulata il 16/06/2010 a firma di Notaio Alfredo De Martino ai nn. 6094/4513 di repertorio, trascritta il 02/07/2010 a Urbino ai nn. 2484 RP e 4172 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .



Fondo Dominante: F. 76, Part. 699 e Part. 663 / Fondo Servente: F. 76, Part. 701, sub. 26 e sub. 1. [SI RIPORTA IL TESTO]: "FUTURA EDIFICAZIONE, SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE E DI ATTRAVERSAMENTO INTERRATO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI. AL RIGUARDO LA PARTE ACQUIRENTE CONFERISCE ALLA PARTE VENDITRICE, OGNI E PIU' AMPIO MANDATO CON RAPPRESENTANZA IRREVOCABILE, IN QUANTO RILASCIATO NELL'INTERESSE DEL MANDATARIO, AL FINE DELLA QUANTIFICAZIONE DELLE QUOTE DI PARTECIPAZIONE ALLE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE AREE ASSERVITE POSTE A CARICO DEI PROPRIETARI DEL FONDO DOMINANTE E DEL FONDO SERVENTE. NESSUN CORRISPETTIVO E' DOVUTO PER LA COSTITUZIONE DI DETTA SERVITU' IN QUANTO SE NE E' TENUTO CONTO NELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO."

convenzione edilizia, stipulata il 26/10/2007 a firma di Notaio Alberto De Martino ai nn. 104496/27211 di repertorio, trascritta il 21/11/2007 a Urbino ai nn. 5224 RP e 9297 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Nell'atto il terreno è identificato con numeri di particelle ora variate, con eccezione della Part. 663. [SI RIPORTA IL TESTO]: "omissis" CHE COME SOPRA RAPPRESENTATA ACQUISTA, IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERAZIONE SOPRA RICHIAMATA , UN LOTTO DI TERRENO INTERNO AL P.E.E.P. DI TRASANNI DI URBINO ZONA C.1 DISTINTO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI URBINO AL FOGLIO 76 MAPPALI N. 660 - 661 - 665 - 663 DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 6.329 (SEIMILATRECENTOVENTINOVE) CORRISPONDENTIALE UMI 3 E UMI 4 CONFINANTE CON PROPRIETA' COMUNALE, omissis, SALVO ALTRI. LA SOCIETA' omissis SI IMPEGNA A REALIZZARE DIRETTAMENTE, NEI TERMINI FISSATI LE OPERE DI URBANIZZAZIONE ALL'INTERNO DEL PEEP TRASANNI ZONA C1 SECONDO IL PREZZIARIO REGIONALE IN VIGORE APPROVATO CON D.G.R. N.771 DEL 16.7.2007, PUBBLICATO SUL SUPPLEMENTO 14 BUR MARCHE N.67 DEL 26.7.2007, CHE LE PARTI DICHIARANO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE E SULLA BASE DI UN PROGETTO ESECUTIVO CHE SARA' REDATTO DAGLI UFFICI COMUNALI E APPROVATO DALLA GIUNTA MUNICIPALE ENTRO MESI SEI DALL'INIZIO DEI LAVORI. IL COMUNE EFFETTUERA' IL CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CON LE SEGUENTI MODALITA': - MEDIANTE SORVEGLIANZA IN CORSO D OPERA CON I COMPETENTI TECNICI COMUNALI; - MEDIANTE CONTROLLO DELLE OPERE PER UN PERIODO DI MESI SEI DAL COMPLETAMENTO DEI LAVORI, DIRETTO AD ACCERTARE IL REGOLARE FUNZIONAMENTO DELLE OPERE STESSA. GLI ATTI PUBBLICI DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI DOVRANNO: INDICARE LA QUOTA PARTE DEL CONTRIBUTO PUBBLICO TRASFERITO ALL'ACQUIRENTE, CON ESPRESSA MENZIONE DELLA CIRCOSTANZA CHE TALE AGEVOLAZIONE E' SCORPORATA DAL PREZZO DI CESSIONE, AL NETTO DELLE IMPOSTE; CONTENERE LA DICHIARAZIONE, SPECIFICAMENTE INSERITA E CONFERMATA PER ISCRITTO, AI SENSI DELL'ART.1341 DEL CODICE CIVILE, DA PARTE DELL'ACQUIRENTE, DI CONOSCERE ED OBBLIGARSI AL RISPETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE, NONCHE' L'IMPEGNO A NON USARE E DISPORRE DELL'ALLOGGIO E RELATIVE PERTINENZE IN CONTRASTO CON LE PRESCRIZIONI DELLE LEGGI IN MATERIA DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE VIGENTI AL MOMENTO DELLA CESSIONE. L'INTERVENTO E' UBICATO IN LOCALITA' URBINO ZONA C1 LOC. TRASANNI E CONERNE LA COSTRUZIONE DI N. 8 EDIFICI DI CUI 3 NELLA UMI 3 E 5 NELLA UMI 4 PER COMPLESSIVI 37 ALLOGGI SU UN AREA DELLA SUPERFICIE DI MQ. 6.329."

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



PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/07/2018 a Urbino ai nn. 429 RP e 3499 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 56.785,08

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 25/11/2014 a Urbino ai nn. 757 RP e 4843 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 8.400,00.

Importo capitale: € 2.630,34.

ANNOTAZIONE presentata il 20/02/2015 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 66 Registro generale n. 758 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 12/08/2021 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 730 Registro generale n. 5007 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2021 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 945 Registro generale n. 6934 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2021 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 951 Registro generale n. 6940 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 31/08/2022 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 689 Registro generale n. 5322 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 26/09/2022 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 735 Registro generale n. 5690 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/02/2009 a firma di Notaio Alfredo De Martino ai nn. 4182/3075 di repertorio, iscritta il 20/02/2009 a Urbino ai nn. 265 RP e 1307 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 3.200.000,00.

Importo capitale: € 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

ANNOTAZIONE presentata il 05/08/2010 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 795 Registro generale n. 4987 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2011 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 755 Registro generale n. 4747 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA; ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2011 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 756 Registro generale n. 4748 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 03/08/2011 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 757 Registro generale n. 4749 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI; ANNOTAZIONE presentata il 01/12/2011 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 1072 Registro generale n. 7032 Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA; ANNOTAZIONE presentata il 01/12/2011 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 1073 Registro generale n. 7033 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 06/03/2015 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 78 Registro generale n. 1041 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; ANNOTAZIONE presentata il 07/10/2016 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 623 Registro generale n. 5333 Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Comunicazione n. 664 del 19/10/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/10/2020. Cancellazione parziale eseguita in data 09/11/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 16/09/2020 a Urbino ai nn. 2964 RP e 4102 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pubblico ufficiale: Tribunale di Urbino, del 13/07/2020, Rep. n. 260.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Ipoteca concessione amministrativa / riscossione,, trascritta il 21/02/2020 a Urbino ai nn. 111 RP e 988 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo (Importo capitale: € 151.270,84 - Importo ipoteca: € 302.541,68).

Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione, del 20/02/2020, Rep. n. 1279/8220.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Nb: sui terreni non è stata svolta nessuna indagine distruttiva.

Nb: sui terreni non è stata svolta nessuna indagine ambientale.

Si raccomanda di leggere la presente relazione in tutte le sue parti, possibilmente con l'ausilio di un tecnico di fiducia. Oltre all'attenta lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica e di tutta la documentazione alla quale si rimanda, si consigliano ampie consultazioni presso l'ufficio tecnico (edilizia-urbanistica), onde comprendere in modo approfondito le potenzialità edificatorie del lotto e di tutte le problematiche afferenti al mantenimento o alla trasformazione del bene.

DATI E RIFERIMENTI DEL VALUTATORE (norma UNI 11612:2015 – 5.6 II)

Il sottoscritto architetto Giacomo Palma, nato a Urbino (PU) il 27/09/1971, residente in via del Popolo, n. 27, Urbino (PU), ed iscritto all'Ordine degli Architetti, PPC della provincia di Pesaro e Urbino al n° 492, è in possesso di Certificato di Valutazione Immobiliare n. ICK/SC001 VIMCA/0336-2020.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 25/01/2007), con atto stipulato il 25/01/2007 a firma di Notaio Alfredo De Martino ai nn. 791 di repertorio, trascritto il 03/02/2007 a Urbino ai nn. 521 RP e 946 RG.

Atto di trasformazione di società.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/2001 fino al 13/03/2003), con atto stipulato il 09/04/2001 a firma di Notaio Alberto De Martino ai nn. 94440 di repertorio, trascritto il 24/04/2001 a Urbino ai nn. 1883 RP e 2641 RG



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/03/2003 fino al 25/01/2007), con atto stipulato il 13/03/2003 a firma di Notaio Alberto De Martino ai nn. 97073 di repertorio, trascritto il 28/03/2003 a Urbino ai nn. 1574 RP e 2265 RG

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti presso l'Uff. Tecnico del Comune di Urbino (richiesta CDU con PEC del 18/04/2023 / ricezione CDU del 03/05/2023).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera CC n. 92 del 30/07/1994 approvato con modifiche con delibera della GP n. 323 del 22/04/1997, convalidata con delibera del CP n. 29 del 25/03/2000 e modificato con successive varianti (*), l'immobile ricade in zona C - "zone urbane di espansione dell'abitato a prevalente destinazione residenziale". Norme tecniche di attuazione ed indici: il terreno individuato al catasto al foglio n. 76 part. n. 663;699; è soggetto alle norme urbanistiche riportate nell'elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del PRG vigente con particolare riferimento alla parte III "norme per le aree urbane del capoluogo e delle frazioni" (art. da 9 a 14) e alle specifiche della zona C1 della tav. 201.III/B7 (Trasanni) riportate nell'elaborato 201.III/A2 del PRG vigente (**). Il terreno è inoltre disciplinato dalle prescrizioni urbanistiche riportate nel piano attuativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 123 del 16/11/2000. Nei terreni in cui si chiede il certificato di destinazione urbanistica sono inoltre presenti i seguenti vincoli, tutele e prescrizioni urbanistiche, che interessano parte o tutte le particelle indicate: foglio n. 76 part. n. 663;699; - vincolo idrogeologico del R.D.L. 3267/23; - vincolo paesaggistico art. 142 del D.Lgs 42/2004. Alcuni terreni oggetto della certificazione di destinazione urbanistica sono inoltre soggetti a prescrizioni e limitazioni riguardanti l'installazione di impianti fotovoltaici a terra e per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili stabilite con deliberazione amministrativa del Consiglio Regionale delle Marche n. 13 del 30/09/2010 (pubblicata ne BUR Marche n. 90 del 14/10/2010), deliberazione consiliare del Comune di Urbino n. 6 del 14/02/2011 e gli indirizzi comunale approvati con deliberazione consiliare del Comune di Urbino n. 54 del 08/06/2010. Indicazioni dettagliate sulle limitazioni e prescrizioni sono consultabili nel Sistema Informativo Territoriale visibile nel sito istituzionale del Comune di Urbino (vedi All. 04) . (*) Variante generale al PRG - trasposizione su base catastale numerica, validazione e aggiornamento del PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 05/06/2015 e successive varianti parziali adottate ed approvate. (**) "Zone urbane di espansione dell'abitato - C1. E' richiesta la preventiva approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica; tale strumento deve essere unitariamente esteso all'intero perimetro dell'area in questione, ovvero raggiungere tale unitarietà coordinandosi con altri, di differente natura giuridica (ad esempio P.P. / PEEP). Il Piano Attuativo dovrà essere redatto sulla base della scheda normativa qui di seguito proposta; in particolare: • le altezze ed i profili dei fabbricati, così come l'impianto stradale, quello dei parcheggi e dei percorsi pedonali dovranno corrispondere a quanto indicato nella scheda; • la destinazione d'uso dei fabbricati da realizzare è residenziale. Destinazioni differenti integrative alla residenza potranno essere previste nella misura e con le caratteristiche previste all'art. 7 delle NTA, • in sede di redazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, potrà essere reperita nel settore, per tale funzione, uno stock residenziale pari all'intera capacità insediativa della zona. • i dati quantitativi dell'insediamento sono i



seguenti: superficie utile lorda mq 6.750 • le quantità minime da prevedere come aree di standards all'interno del comparto sono le seguenti: per parcheggi pubblici mq 1.000, per parco pubblico mq 5.500. Il Piano Particolareggiato dovrà esattamente prevedere e quantificare le opere di urbanizzazione, che rimarranno a carico esclusivo degli operatori; tra queste dovrà necessariamente essere prevista la realizzazione della piazza centrale con sottostante parcheggio interrato; la realizzazione dei parcheggi privati dovrà comunque garantire il carattere pedonale e a verde condominiale delle aree d'uso pubblico indicate nei profili. L'edificazione della zona è condizionata agli approfondimenti geologici-geotecnici richiesti nelle valutazioni dell'Ufficio del Suolo contenute nel parere dell'Ufficio Urbanistica allegato alla presente deliberazione. Si consiglia di non realizzare sbancamenti consistenti e comunque, in fase di piano attuativo, è opportuno verificare la stabilità, riferita sia allo stato attuale che allo stato di progetto." (vedi Piano Attuativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 16/11/2000).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBINO VIA S. TOMMASO, FRAZIONE TRASANNI, QUARTIERE (VEDI ALL. 01)

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a URBINO via S. Tommaso, frazione Trasanni, quartiere (vedi All. 01), della superficie commerciale di **2.291,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni edificabili a prevalente destinazione residenziale per una superficie complessiva di 2291 mq (da visura catastale).

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 663 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 2, superficie 1342, reddito agrario 4,51 €, reddito dominicale 5,89 €, derivante da (vedi All. 02.5)
 - foglio 76 particella 699 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO / 2, superficie 949, reddito agrario 3,19 €, reddito dominicale 4,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (vedi All. 02.5)
- Coerenze: (confini) nel F. 76: Part. 702, Part. 666, Part. 664, Part. 667.





I terreni (Part. 663 sullo sfondo, e Part. 699)



I terreni (Part. 699)



I terreni (Part. 663 in primo piano, e Part. 699)



I terreni (Part. 699)



I terreni (Part. 699): materiale edile accumulato impropriamente



I terreni (Part. 663 e Part. 699): sullo sfondo, una gru in attesa di rimozione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nella periferia est di Trasanni, i terreni sono compresi in un'area residenziale sorta lungo via S. Tommaso, strada che conduce alla frazione La Torre. L'accesso ai terreni al momento è possibile lungo una breve strada sterrata che serve una vecchia casa disabitata. Distanze: circa 600 m dalla SP423 - via Urbinata, circa 6 Km da Urbino, circa 30 Km da Pesaro; a circa 9 Km si trova l'abitato di Gallo di Petriano. Strutture sanitarie: Ospedale di Urbino (6 Km). Scuole: Infanzia, Primo Grado e Primaria a Petriano; scuole di ogni grado e livello a Urbino. L'abitato di Trasanni è particolarmente



povero di servizi e attività commerciali.

I terreni (Part. 699 e Part. 663) rappresentano una porzione residua all'interno di un'area già soggetta a piano attuativo (approvato nel 2000) per la maggior parte realizzato; pertanto l'utilizzo dei terreni è soggetto alle norme citate nel Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi All. 04). Si ipotizza una prosecuzione dei fabbricati della stessa entità di quelli già realizzati nella adiacente Part. 702 (vedi All. 03.5); si consigliano ampie consultazioni presso l'ufficio tecnico (edilizia-urbanistica).

Accessibilità (da via pubblica): verso via S. Tommaso la distanza minima è di circa 10 ml. Il terreno si trova in posizione sopraelevata di alcuni metri rispetto a detta strada; trattandosi di un bene da trasformare, il dato è solo indicativo.



I terreni (Part. 699): materiale edile in attesa di rimozione



I terreni (Part. 663 e Part. 699): materiale edile in attesa di rimozione



I terreni (Part. 663 e Part. 699): materiale accumulato impropriamente



I terreni (Part. 663 e Part. 699): pozzetto di ispezione per gli impianti già realizzati



I terreni (Part. 663 e Part. 699): materiale edile in attesa di rimozione

I terreni (Part. 663): una gru in attesa di rimozione

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Part. 663	1.342,00	x	100 %	=	1.342,00
Part. 699	949,00	x	100 %	=	949,00
Totale:	2.291,00				2.291,00



Estratto di mappa (F. 76)



I terreni (campitura gialla) all'interno della zona CI, con ipotesi di edificabilità

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/02/2021

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: terreno già urbanizzato, per edificazione di 1/2 unità immobiliari residenziali; indice edificabilità (dedotto dalle descrizioni): 0,60

Indirizzo: Urbino, loc. Trasanni (stessa frazione del subject)

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 85,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %



Prezzo: 78.200,00 pari a 78,20 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/08/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: terreno già urbanizzato, per edificazione di 1/2 unità immobiliari residenziali

Indirizzo: Urbino, loc. Trasanni (stessa frazione del subject)

Superfici principali e secondarie: 890

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 87.000,00 pari a 97,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 80.040,00 pari a 89,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/07/2022

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: lotto per edificazione di 1/2 unità immobiliari residenziali; indice edificabilità (dedotto dalle descrizioni): 0,80

Indirizzo: Urbino, loc. Trasanni (stessa frazione del subject)

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 125,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 46.000,00 pari a 115,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/03/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: lotto per edificazione di 1/2 unità immobiliari residenziali; indice edificabilità (dedotto dalle descrizioni): 0,38

Indirizzo: Urbino, loc. Trasanni (stessa frazione del subject)

Superfici principali e secondarie: 800

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 123,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 91.080,00 pari a 113,85 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

(vedi All. 07)

TABELLA DEI DATI



Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	78.200,00	80.040,00
Consistenza	2.291,00	1.000,00	890,00
Data [mesi]	0	42,00	12,00
Prezzo unitario	-	85,00	97,75

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,28	-221,57	-226,78
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	78,20	78,20

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		78.200,00	80.040,00
Data [mesi]		-9.305,80	-2.721,36
Prezzo unitario		100.956,20	109.558,20
Prezzo corretto		169.850,40	186.876,84

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **178.363,62**

Divergenza: 9,11% < %

Nb: lo sviluppo dell'MCA era stato impostato per il 2° semestre del 2023; il saggio di svalutazione è stato comunque aggiornato secondo i dati più recenti e disponibili nel 2024. (vedi All. 07)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.291,00 x 77,85 = **178.354,35**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 178.354,35**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 178.354,35**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare

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	2.291,00	0,00	178.354,35	178.354,35
				178.354,35 €	178.354,35 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Immobili pignorati per intero. La composizione a particelle adiacenti presenta la massima appetibilità nel segmento immobiliare di appartenenza.

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: **€. 178.354,35**

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: **€. 178.354,35**

data 31/07/2024

il tecnico incaricato
Giacomo Palma

