



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottore GRIPPA FRANCESCO PAOLO

CUSTODE:

Avv. SABBATINI MILO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonella Rossi

CF:RSSNNL65A48Z133F

con studio in URBANIA (PU) Via Filippo Ugolini n. 30

telefono: 0722318223

email: studio_roma@email.it

PEC: antonella.rossi@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2023

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

appartamento a ACQUALAGNA VIA J.F. KENNEDY 38, della superficie commerciale di **102,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile costruito negli anni 77-78 composto da 4 abitazioni distribuite in 4 piani, e 2 magazzini risulta piacevole con una architettura tipica del periodo. La struttura portante è tipica del periodo di costruzione in latero cemento con la presenza di pilastri in c.a. (struttura mista), solai in latero cemento gettato in opera, solaio inclinato di copertura in latero cemento con poca coibentazione, le murature non risultano coibentate. Finestre in legno con vetro camera, avvolgibili in plastica.

Nell'insieme il fabbricato necessita di una manutenzione straordinaria per dare freschezza all'estetica con una tinteggiatura nuova. Cosa importante da segnalare che allo stato attuale ci sono zone della copertura che necessitano di intervento straordinario atte ad eliminare le infiltrazioni di acqua lungo le pareti del vano scala condominiale.

Ottima la posizione in quanto vicinissimo al plesso scolastico di Acqualagna e al centro del comune dove si trovano le maggiori attività commerciali, l'intero quartiere è solamente residenziale. La viabilità risulta scorrevole, ben servita da parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo , ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 577 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: VIA J.F. KENNEDY N. 38 , piano: SECONDO SOTTOTETTO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUB. 4
Coerenze: B.C.N.C. SUB. 24, Tamanti Lucia per il terreno: Marini, Marini, comune di Acqualagna

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1993.

zone comune:

sub. 16 b.c.n.c. disimpegno piano terra ai sub. 8-17-18-23-25-26

sub. 24 b.c.n.c. scoeprto e disimpegno al piano terra e primo ai sub. 8-25-26

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,31 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.000,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.000,00**

Data della valutazione: **07/10/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/12/2006 a firma di NOTAIO RIZZI ai nn. 23932/4608 di repertorio, iscritta il 29/12/2006 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 11340/2903, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO VOLONTARIO .

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 15 ANNI .

La formalità è riferita solamente a Tutti gli immobili oggetto di esecuzione .

Annotazione del 15/10/2009 not. Rizzi rep. 27026/6833 trascritta ad Urbino il 19/11/2009 n. 8458/1430 per durata mutuo 20 anni anzichè anni 15.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/10/2009 a firma di NOTIAIO RIZZI ai nn. 27025/6832 di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 7677/1886, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 42.000.

Importo capitale: 21.000.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Per tutti gli immobili oggetto di esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/05/2023 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 288 di repertorio, trascritta il 06/07/2023 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 3829/3047, a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramenti immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di DONAZIONE , con atto stipulato il 25/03/1996 a firma di NOTIAO MANFUCCI ai nn. 13940/3433 di repertorio, trascritto il 28/03/1996 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 1154/1556.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILIE IN COMUNE DI ACQUALAGNA F. 49 MAPP. 577 SUB. 8

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per esecuzione lavori edili N. 9/1977, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato urbano , presentata il 06/03/1977 con il n. 2 di protocollo, rilasciata il 30/04/1977 con il n. 9/1977 di protocollo, agibilità del 20/12/1980 con il n. 10 di protocollo

Istanza di sanatoria per abusi edilizia art. 39 l. 724/1994 e d.l. 24/1995 N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione dei locali soffitta siti al p.2° in unità abitativa autonoma realizzati nel dicembre 1993. , presentata il 24/02/1995 con il n. prot. 1109 , rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il comune di Acqualagna in data 29/10/1996 chiede integrazioni degli oneri che vengono puntualmente pagati e depositati il 30/11/1996; il comune di Acqualagna in data 14/11/1995 chiede integrazioni per la pratica di condono quali disegni, relazione e calcolo volume per determinare gli oneri concessori, in data 14/03/1996 vengono integrate tutte le richieste; allo stato attuale per una svita del comune di Acqualagna non risulta rilasciata la concessione in sanatoria che di fatto risulta completa come da progetto ed accatastamento depositato. Pertanto con una semplice richiesta di emissione dell'atto tutto è urbanisticamente corretto. In ogni caso anche nei condoni edilizia, specie in presenza di un cambio d'uso della destinazione va chiesto l'agibilità nuova.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera 52 del 1/10/2018 per variante ,
l'immobile ricade in zona B2 di completamento intensiva

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: infiltrazioni di acqua dalla copertura condominiali, non risultano gravi da inficiare la stabilità della copertura del vano scala ma vanno sistemati nel medio termine per non aggravare la situazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: intervento edilizio , serve ponteggio

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

Costi di regolarizzazione:

- intervento di smantellamento di carta catramata e quant'altro sulla copertura, va messa nuova coibentazione e carta catramata, ammodernare sistema di deflusso delle acque, necessario ponteggio o sistema a cestello gru. Spesa condominio per il tetto. : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese .

Vanno previsti interventi edili per la sistemazione di infiltrazioni d'acqua nel vano scala.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di veranda chiusa in legno e vetro su terrazzo esistente. (normativa di riferimento: l. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:



- DEMOLIZIONE DI VERANDA IN LEGNO E VETRO : €1.100,00

Va abbattuta non è possibile sanare in quanto la cubatura realizzata nel lotto è saturata.



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

BENI IN ACQUALAGNA VIA J.F. KENNEDY 38



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ACQUALAGNA VIA J.F. KENNEDY 38, della superficie commerciale di **102,31** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile costruito negli anni 77-78 composto da 4 abitazioni distribuite in 4 piani, e 2 magazzini risulta piacevole con una architettura tipica del periodo. La struttura portante è tipica del periodo di costruzione in latero cemento con la presenza di pilastri in c.a. (struttura mista), solai in latero cemento gettato in opera, solaio inclinato di copertura in latero cemento con poca coibentazione, le murature non risultano coibentate. Finestre in legno con vetro camera, avvolgibi in plastica.

Nell'insieme il fabbricato necessita di una manutenzione straordinaria per dare freschezza all'estetica con una tinteggiatura nuova. Cosa importante da segnalare che allo stato attuale ci sono zone della copertura che necessitano di intervento straordinario atte ad eliminare le infiltrazioni di acqua lungo le pareti del vano scala condominiale.

Ottima la posizione in quanto vicinissimo al plesso scolastico di Acqualagna e al centro del comune dove si trovano le maggiori attività commerciali, l'intero quartiere è solamente residenziale. La viabilità risulta scorrevole, ben servita da parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo , ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 577 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 253,06 Euro, indirizzo catastale: VIA J.F. KENNEDY N. 38 , piano: SECONDO SOTTOTETTO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUB. 4
Coerenze: B.C.N.C. SUB. 24, Tamanti Lucia per il terreno: Marini, Marini, comune di Acqualagna

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 1993.

zone comune:

sub. 16 b.c.n.c. disimpegno piano terra ai sub. 8-17-18-23-25-26

sub. 24 b.c.n.c. scoeprto e disimpegno al piano terra e primo ai sub. 8-25-26







DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Abitazione piacevole con distribuzione planimetrica funzionale per un moderno vivere.

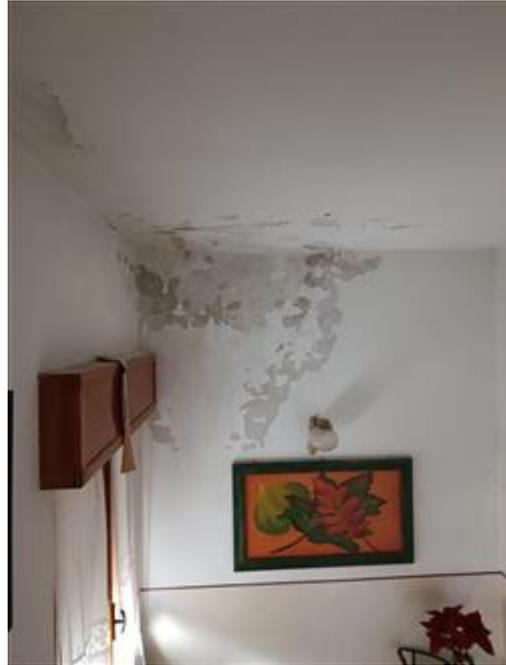
Dal vano scala si accede in un piccolo ingresso il quale porta nella zona pranzo, attraverso un arco si arriva alla zona soggiorno, nell'insieme la superficie dei due locali non è completamente chiusa ma risulta essere un openspace con piccole spalle di separazione.

dalla zona pranzo si accede alla cucina, dalla zona soggiorno si accede ad un ripostiglio e al reparto notte che ha un piccolo disimpegno con ingresso al bagno e alle due camere da letto.

dal soggiorno attraverso una porta finestre si accede al grande terrazzo (allo stato attuale dal soggiorno si entra in una veranda finestrata con portante in legno che risulta essere non conformemente e non regolarizzabile).

L'abitazione dispone di impianto termico a metano con caldaia a metano ubicata in una nicchia del terrazzo, impianto elettrico a norma, impianto idrico e fognario.







CLASSE ENERGETICA:

[222,57 KWh/m²/anno]

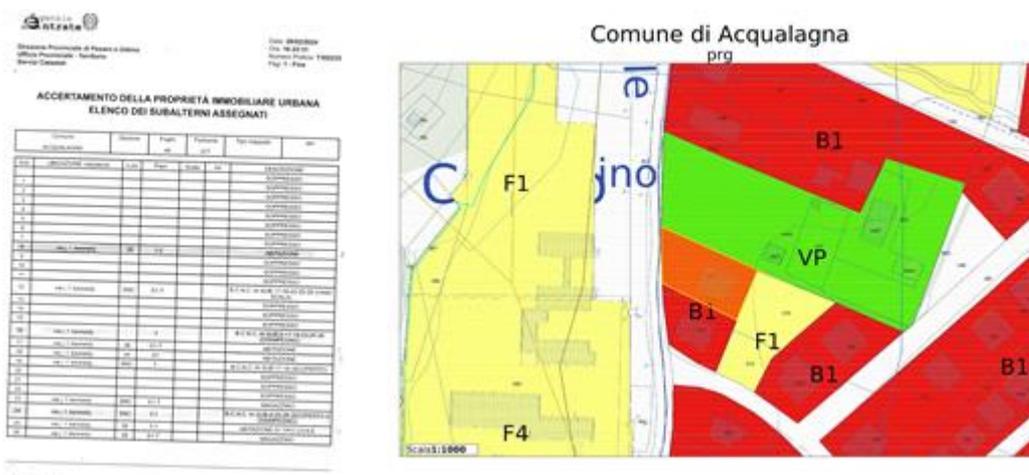
Certificazione APE N. 20241002-041001-36360 registrata in data 02/10/2024

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione mansardata al piano secondo, con coefficiente di riduzione per presenza di altezze sotto i 2.20 ml	103,00	x	80 %	=	82,40
vano scala esclusivo dal piano primo al piano secondo con coefficiente di riduzione per vani non abitabili	15,60	x	50 %	=	7,80
terrazzo con coefficiente di riduzioni per superfici non abitabili aperte	40,38	x	30 %	=	12,11
Totale:	158,98				102,31





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

valutazione dell'immobile:

- superficie complessiva delle murature, ragguagliata per abitazione a sottotetto:mq

$$\text{mq. } 82.40 \times \text{€/mq. } 950.00 = \text{€ } 78.280,00$$

- vano scala esclusivo dal piano primo al piano secondo, ragguagliato come superficie non abitativa chisua

$$\text{mq. } 7.80 \times \text{€/mq. } 950.00 = \text{€ } 7.410,00$$

- terrazzo piano secondo, ragguagliato come superficie non abitabile aperta

$$\text{mq. } 12.114 \times \text{€/mq. } 950.00 = \text{€ } 11.580,30$$

$$\text{complessivamente € } 97.198,30 \quad \text{ARROTONDATO € } 97.000,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **97.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di



riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale.

L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona.

Sono state valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione e se sono avvenuti ammodernamenti, l'accessibilità ed altro, danni e lesioni da eventi sismici o assestamenti del terreno.

Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare per le abitazioni, dovuta anche al luogo dove l'edificio è stato edificato.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene ad uso abitazione il valore di stima al mq. pari ad €/mq 950 (euri novecentocinquanta/00 al metroquadro) della superficie commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO , conservatoria dei registri immobiliari di URBINO , ufficio tecnico di ACQUALAGNA , agenzie: ACQUALAGNA , osservatori del mercato immobiliare OMI PESARO , ed inoltre: CONOSCENZA PERSONALE

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	102,31	0,00	97.000,00	97.000,00
				97.000,00 €	97.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a PIOBBICO LOC. CARDELLA SNC, della superficie commerciale di **114,08** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili sono ubicati in Località Cardella di Piobbico, un Borghetto rurale con tante abitazioni per il weekend e l'estate, periodi in cui si popola.

Tante abitazioni risultano disabitate e non ristrutturate.

Nello specifico gli immobili oggetto di pignoramento hanno subito una ristrutturazione parziale negli anni 70-75 con materiali medi in adozione dell'epoca, mentre dei vani risultano essere non ristrutturati pertanto con rifiniture obsolete, non si riscontrano lesioni o situazioni pericolose o dannose per gli immobili.

Le due unità abitative non sono entità autonomamente fruibili ma devono essere intese come unica abitazione avendo 1 cucina comune, 1 scala di accesso ai piani alti unica tra loro, 1 bagno comune tra loro.

Per questo motivo non si propone un frazionamento non avendo nessuna autonomia abitativa separate.

Nell'insieme il fabbricato avrebbe la necessità di una straordinaria manutenzione ma con un intervento minimo si potrebbe rendere abitabile.

Ci sono dei vani a destinazione soffitta che presentano le caratteristiche costruttive originali senza successivi interventi di miglioramento, così come un magazzino al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.35. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 291 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CARELLA SNC, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dall'impianto
Coerenze: stessa ditta, area condominiale, Remedia
- foglio 39 particella 286 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CARDELLA , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DALL'IMPIANTO
Coerenze: stessa ditta, zona condominiale, remedia

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.
corte comune F. 36 MAPP. 294 mq. 71 piano terra, ai mappali 286-291-293



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,08 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data della valutazione:	07/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili in loc. Cardella di Piobbico allo stato attuale non risultano abitabili, per la mancanza di allacci e impianti oltre allo stato conservativo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/12/2006 a firma di NOTAIO RIZZI ai nn. REP. 23932/4608 di repertorio, iscritta il 29/12/2006 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 11340/2903, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 180.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni .

Annotazione ad iscrizione, si allunga il periodo da 15 anni a 20 anni modificano patti mutuatari notaio Rizzi del 15/10/2009 rep. 27026/6833 trascritto il 19/11/2009 n. 8458/1430

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/10/2009 a firma di NOTAIO RIZZI ai nn. REP. 27025/6832 di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 7677/1886, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 42.000,00.

Importo capitale: 21.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/05/2023 a firma di UFFICILE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 288 di repertorio, trascritta il 06/07/2023 a CONSERVATORIA DI URBINO Q ai nn. 3829/3047, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORMANTO IMMOBILI

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 22/08/1996 a firma di NOTAIO RIZZI ai nn. REP. 11955 di repertorio, trascritto il 10/09/1996 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 30/54/4169.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in comune di Piobbico loc. Cardella F. 39 mapp. 291

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 22/08/1996 a firma di NOTAIO RIZZI ai nn. 11955 di repertorio, trascritto il 10/09/1996 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 3054/4169.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in comune di Piobbico loc. Cardella F. 39 mapp. 291

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 22/08/1996 a firma di NOTAIO RIZZI ai nn. 11955 di repertorio, trascritto il 10/09/1996 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 4170/3055.

Il titolo è riferito solamente a Immobile di Comune di Piobbico Lod. Cardella F. 39 mapp. 286.

Acquisto con usufrutto di 72/420 a favore di ROVI ASSUNTA; la sig.ra Rovi Assunta nata in Piobbico il 25/12/1921, risulta deceduta in data 20/01/2020 in Belgio, non essendoci altri vincoli sull'immobile il sig. Remedia Stefano è per 1/2 pieno proprietario.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 22/08/1996 a firma di NOTAIO RIZZI ai nn. 11955 di repertorio, trascritto il 10/09/1996 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 4170/3055.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in comune di Piobbico loc. Cardella F. 39 mapp. 286.

Acquisto con usufrutto di 72/420 a favore di ROVI ASSUNTA; la sig.ra Rovi Assunta nata in Piobbico il 25/12/1921, risulta deceduta in data 20/01/2020 in Belgio, non essendoci altri vincoli sull'immobile il sig. Remedia Laura è per 1/2 piena proprietaria.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili sono ante 67 non esistono pratiche urbanistiche che comprovano la costruzione.

- per l'immobile F. 39 n. 291 il catasto meccanografico segnala essere Fabbricato Rurale antecedente al 31/8/1971 con diritto alla corte F. 39 mapp. 294.

detto immobile risulta confermato in mappa con t.m. in data 20/04/1998 prot. 1222.1/1998
accatastamento del 19/12/1997 prot.B 02718.1/1997

- per l'immobile F. 39 mapp. 286 il catasto meccanografico segnala essere un fabbricato rurale antecedente al 31/8/1971 con diritto alla corte F. 39 mapp. 294

detto immobile risulta confermato in mappa con t.m. in data 25/08/2004 pratica ps089840U
accatastamento del 19/12/1997 prot. B02717.1/1997

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Manutenzione Ordinaria N. **prot. 03111**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ripasso manto di copertura F. 39 mapp. 286, presentata il 08/08/1987 con il n. 03111 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 30 DEL 12/05/2009, l'immobile ricade in zona ZONA a 3 Nuclei storici esterni ai centri abitati e B3 zone incompiute

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN PIOBBICO LOC. CARDELLA SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIOBBICO LOC. CARDELLA SNC, della superficie commerciale di **114,08** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili sono ubicati in Località Cardella di Piobbico, un Borghetto rurale con tante abitazioni per il weekend e l'estate, periodi in cui si popola.

Tante abitazioni risultano disabitate e non ristrutturate.

Nello specifico gli immobili oggetto di pignoramento hanno subito una ristrutturazione parziale negli anni 70-75 con materiali medi in adozione dell'epoca, mentre dei vani risultano essere non ristrutturati pertanto con rifiniture obsolete, non si riscontrano lesioni o situazioni pericolose o dannose per gli immobili.

Le due unità abitative non sono entità autonomamente fruibili ma devono essere intese come unica abitazione avendo 1 cucina comune, 1 scala di accesso ai piani alti unica tra loro, 1 bagno comune tra loro.

Per questo motivo non si propone un frazionamento non avendo nessuna autonomia abitativa separate.

Nell'insieme il fabbricato avrebbe la necessità di una straordinaria manutenzione ma con un intervento minimo si potrebbe rendere abitabile.

Ci sono dei vani a destinazione soffitta che presentano le caratteristiche costruttive originali senza successivi interventi di miglioramento, così come un magazzino al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.35. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 291 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CARELLA SNC, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dall'impianto
Coerenze: stessa ditta, area condominiale, Remedia
- foglio 39 particella 286 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CARDELLA , piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DALL'IMPIANTO
Coerenze: stessa ditta, zona condominiale, remedia

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

corte comune F. 36 MAPP. 294 mq. 71 piano terra, ai mappali 286-291-293





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

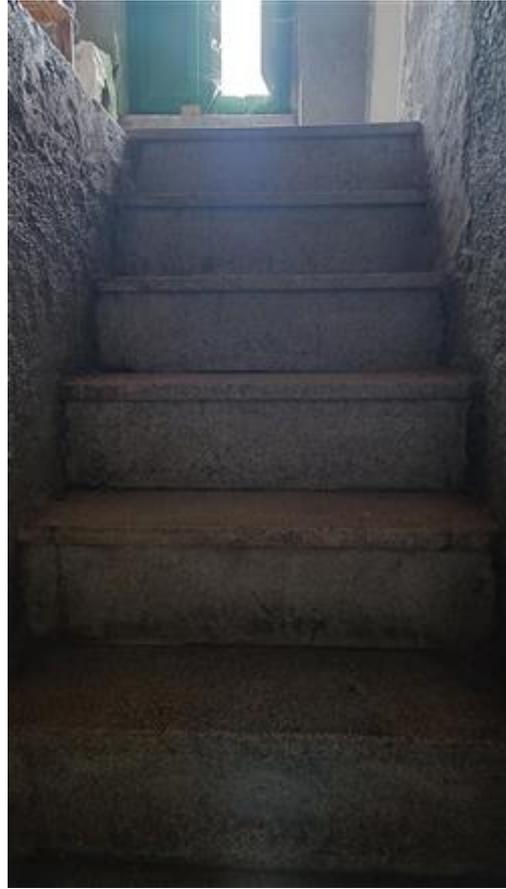
F. 39 mapp. 291 ape c.i. 20240916-041049-34112 del 16/09/2024 categoria energetica G, indice di prestazione 360.55

Agli immobile si accede da cucina comune posta al piano terra, si accede al piano primo da scala comune con disimpegno e 2 camere, si sale al piano secondo da scala comune e disimpegno in cui si trova 1 camera, 1 soffitta e 1 bagno comune. Magazzino al piano terra con accesso autonomo, piccolo scoperto esclusivo. Corte comune con altre unità abitative.

le unità risultano essere allo stato attuale:

senza impianto termico se non 1 camino al piano terra in cucina, impianto elettrico di vecchissima fattura con fili esterni, senza allaggio di acqua,









CLASSE ENERGETICA:



[565,03 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240916-041049-34125 registrata in data 16/09/2024

CONSISTENZA:

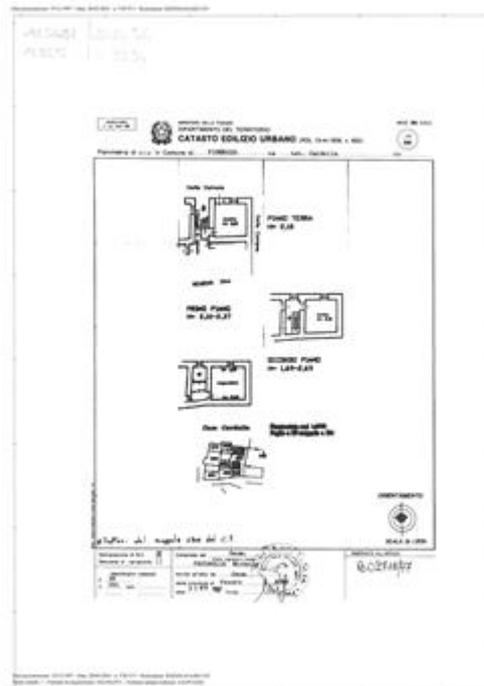
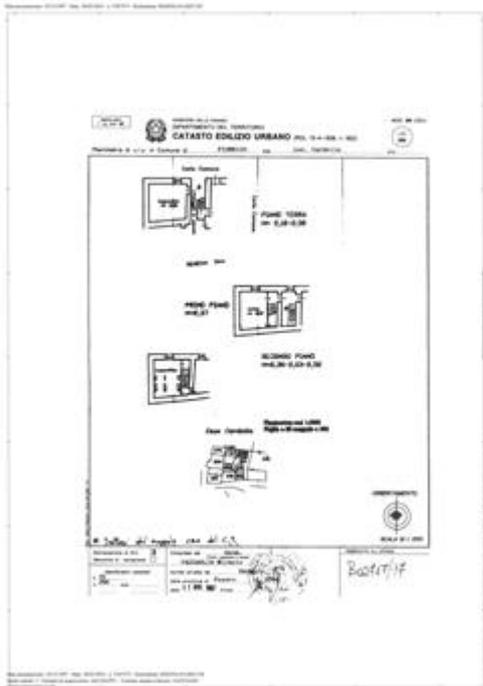
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE F. 39 MAPP. 286 (coefficiente di riduzione per impianti vecchi o inesistenti)	50,00	x	80 %	=	40,00
MAGAZZINO F. 39 MAPP. 286 (coefficiente di riduzione per superficie mai ristrutturata)	26,00	x	30 %	=	7,80
SCOPERTO ESCLUSIVO F. 39 MAPP. 286	26,00	x	8 %	=	2,08



ABITAZIONE F. 39 MAPP. 291 (coefficiente di riduzione per la totale mancanza di impianti)	72,00	x	80 %	=	57,60
SOFFITTA F. 39 MAPP. 291 (coefficiente di riduzione per superficie mai ristrutturata)	22,00	x	30 %	=	6,60
Totale:	196,00				114,08



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informativi al 28/02/2024

Comune: **Castello di Stabia**

Indirizzo: **Via S. Maria**

Id	Descrizione	Stato	Tipologia	Superficie	Valore	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo
1	ABITAZIONE	Attivo	Residenziale	72,00	196,00	196,00	196,00	196,00	196,00	196,00	196,00

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informativi al 28/02/2024

Comune: **Castello di Stabia**

Indirizzo: **Via S. Maria**

Id	Descrizione	Stato	Tipologia	Superficie	Valore	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo	Importo
1	ABITAZIONE	Attivo	Residenziale	72,00	196,00	196,00	196,00	196,00	196,00	196,00	196,00





Piobbico

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Terreni

Foglio	Numero	Qualità	Superfici
99	291	ENTE URBANO	29
99	290	ENTE URBANO	24

SI - Vincoli

Foglio	Numero	Descrizione
99	286	edifici storici
99	292	edifici storici
99	284	idrogeologico, 10.11.1913
99	293	idrogeologico, 10.11.1913
99	286	parco storico urbano
99	291	parco storico urbano

SI - Arzamenti

Foglio/Numero	Descrizione
99 - 286	Zona A3 - Nuclei storici esistenti ai centri abitati
99 - 291	Zona A3 - Nuclei storici esistenti ai centri abitati
99 - 291	Zona B3 - Zone occupate, exedra o in trasformazione senza regole insediative preesistenti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione che le due unità immobiliare non possono esistere se separate si fa un'unica valutazione con le superficie commerciali ragguagliate:

mq. 114.08 x €/mq. 440.00 = totale € 50.195,20

arrotondamento euro 50.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **50.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 50.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 50.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dei valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di



riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale.

L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona.

Sono state valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione e se sono avvenuti ammodernamenti, l'accessibilità ed altro, danni e lesioni da eventi sismici o assestamenti del terreno.

Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare per le abitazioni, dovuta anche al luogo dove l'edificio è stato edificato.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene ad uso abitazione il valore di stima al mq. pari ad €/mq 440.00 (euri quattrocetoquaranta/00 al metroquadro) della superficie commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO , ufficio tecnico di PIOBBICO, agenzie: DEL POSTO , osservatori del mercato immobiliare OMI PESARO , ed inoltre: CONOSCENZA PERSONALE

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	114,08	0,00	50.000,00	50.000,00
				50.000,00 €	50.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I due immobili non risultano essere divisibili in quanto hanno un ingresso comune da cucina, unica per entrambi, 1 scala comune per entrambi, 1 bagno comune per entrambi.

Dispongono di 1 camera ciascuno ma con disimpegno e scala comune unica.

Gli accessori a soffitta con accesso da scala unica per entrambi i mappali.

Autonomamente non sono funzionali in quanto concepiti come unica unità abitativa.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

data 07/10/2024

il tecnico incaricato
Antonella Rossi

