



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 60/2020

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

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2024

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 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a URBINO via Urbinate 243/B, frazione Trasanni, quartiere (vedi All. 01), della superficie commerciale di **89,54** 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 ingresso, soggiorno, pranzo e angolo cottura in ambiente unico, oltre a 2 camere da letto, 1 bagno e disimpegno; 2 scoperti esclusivi (fronte e laterale/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. 13 (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. 02.3)  
Coerenze: (confini) nel F. 75: SP423 - via Urbinate, Part. 20, Part. 519, Part. 639 sub. 12.

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. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 168,78 Euro, indirizzo catastale: via Urbinate, 21, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (vedi All. 02.3)  
BOX (consistenza 41,00 mq x 50% = 20,50).

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:	<b>89,54 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>20,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 100.095,69</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 97.092,82</b>
Data della valutazione:	<b>12/09/2024</b>

### **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 28/10/2013, con scadenza il 28/10/2017, registrato il 30/10/2013 a Pesaro ai nn. 4873-serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 4800,00/a.

Sopralluogo del 22/03/2023 (solo esterno), e del 12/04/2023 (solo esterno) in presenza del Custode Giudiziario. Ulteriore sopralluogo del 09/09/2024 in presenza del Custode Giudiziario (vedi propria relazione per la validità del contratto di locazione). (vedi All. 05.3)

### **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:	<b>€. 2.700,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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/B, FRAZIONE TRASANNI, QUARTIERE (VEDI ALL. 01)

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a URBINO via Urbinate 243/B, frazione Trasanni, quartiere (vedi All. 01), della

superficie commerciale di **89,54** 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 ingresso, soggiorno, pranzo e angolo cottura in ambiente unico, oltre a 2 camere da letto, 1 bagno e disimpegno; 2 scoperti esclusivi (fronte e laterale/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. 13 (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. 02.3)  
Coerenze: (confini) nel F. 75: SP423 - via Urbinate, Part. 20, Part. 519, Part. 639 sub. 12.

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)*



*La rampa/corsia (condominiale) per l'accesso alle autorimesse*



*La rampa/corsia (condominiale) per l'accesso alle autorimesse*



*Il piccolo scoperto esclusivo antistante (sub. 13); finiture esterne con intonaco e tinteggiatura*



*L'ampio scoperto esclusivo accessibile dalla zona notte: la parte retrostante con pavimento in lastre*



*L'ampio scoperto esclusivo accessibile dalla zona notte: la parte laterale sistemata a prato (o orto)*

#### 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 58,60 mq / Superfici balconi: 0,00 mq / Superfici esterne in struttura, assimilabili a terrazze: 54,60 / Superfici esterne sistemate a prato (o orto): 51,60 / Cantine: 0,00 mq / Soffitte: 0,00 mq / Garage: 0,00 mq / Box auto: 41,00 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. 03.3)

Accessibilità (da via pubblica): tratto pedonale e carrabile in minima pendenza > cancello pedonale esclusivo > gradino > scoperto esclusivo > portoncino, circa 13 ml.

SITUAZIONE LOCATIVA: Canone d'affitto (potenziale, minimo – da OMI, 2° sem. 2023) = €/mese 541,60.



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



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



*Una delle due camere da letto, con infissi in legno e vetrocamera, e pavimento in gres*



*Una delle due camere da letto, con infissi in legno e vetrocamera, e pavimento in gres*



*Il bagno, con rivestimenti in ceramica*



*Il disimpegno, tra le camere e il bagno*

CLASSE ENERGETICA:

[161,86 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. (vedi All. 08.3) 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	0,00	x	30 %	=	0,00
SCT	54,60	x	30 %	=	16,38
SCP	51,60	x	10 %	=	5,16
<b>Totale:</b>	<b>174,20</b>				<b>89,54</b>

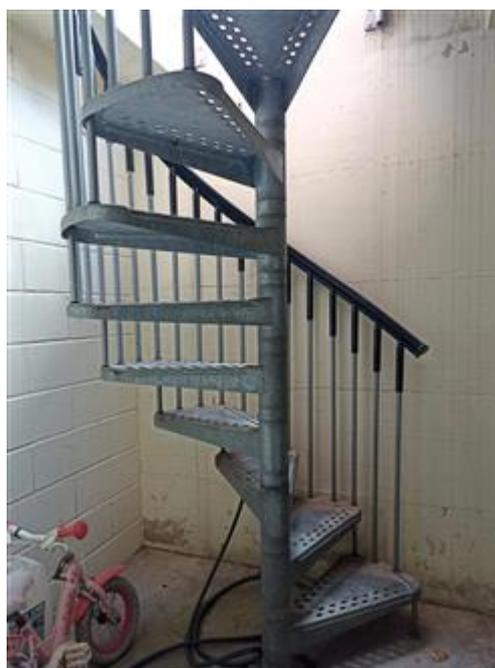
**ACCESSORI:****box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 639 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 168,78 Euro, indirizzo catastale: via Urbinate, 21, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da (vedi All. 02.3)  
BOX (consistenza 41,00 mq x 50% = 20,50).

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX	41,00	x	50 %	=	20,50
<b>Totale:</b>	<b>41,00</b>				<b>20,50</b>



*La scala a chiocciola ad uso esclusivo, che dallo scoperto antistante conduce al box auto*



*L'ampio box auto*

*La scala a chiocciola ad uso esclusivo, che dallo scoperto antistante conduce al box auto*



*L'ampio box auto*

## **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	110,04	150,00	84,00
Data [mesi]	0	40,00	47,00
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]		-18.133,33	-11.558,87
Prezzo unitario		-41.292,00	26.908,00
LIV		1.600,00	868,00

SER	-5.000,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>97.174,67</b>	<b>103.017,13</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **100.095,90**

Divergenza: 5,67% < %

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:	89,54	x	909,63	=	<b>81.448,27</b>
Valore superficie accessori:	20,50	x	909,63	=	<b>18.647,42</b>
					<b>100.095,69</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.095,69**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.095,69**

## 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: Comparabilitalia.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	89,54	20,50	100.095,69	100.095,69
				<b>100.095,69 €</b>	<b>100.095,69 €</b>

*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: **€. 100.095,69**

**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: **€. 3.002,87**

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: **€. 97.092,82**

il tecnico incaricato  
Giacomo Palma