



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 66/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

VERA COLELLA

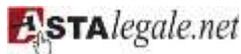
CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GEOM. MARCO LUCCIARINI**

CF:LCCMRC91T06I459X

con studio in PEGLIO (PU) Via R. Sanzio n.17

telefono: 3336206156

email: marcolucciarini@hotmail.it

PEC: lucciarinimarco@cert.cna.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a VALLEFOGLIA Via Vittorio Veneto 29, frazione Colbordolo, della superficie commerciale di **93,70** mq per la quota di:

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

Trattasi di alloggio residenziale sito in Comune di Vallefoglia, località Colbordolo - Via Vittorio Veneto n.29. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, l'alloggio oggetto di stima è posto al piano primo ed è composto da cucina, pranzo-soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due disimpegni, oltre allo scoperto esclusivo al piano terra. L'abitazione presenta delle lievi difformità alla distribuzione interna e alle misure di alcune aperture esterne, per la regolarizzazione delle stesse dovrà essere presentata apposita pratica di accertamento di conformità. L'alloggio è utilizzato dall'esecutata in qualità di comproprietaria per la quota di 1/2 e titolare del diritto di abitazione, pertanto alla stima del bene è stata applicata una riduzione di valore per la presenza del diritto di abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 276 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n.29, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale del 13/12/2013 in atti dal 10/11/2014  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>93,70 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 54.220,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 51.509,00</b>        |
| Data della valutazione:  | <b>22/02/2023</b>          |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'alloggio oggetto di perizia risulta occupato [REDACTED] per la quota di 1/2 e titolare del diritto di abitazione. Alla valutazione del bene in oggetto viene

applicata una riduzione di valore per la presenza del diritto di abitazione.

#### **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:*

diritto di abitazione a favore XXXXXXXXXX

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/11/2011 a firma di Notaio Marco Paladini ai nn. 21528/10533 di repertorio, registrata il 17/11/2011 ai nn. 6708/1365, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 200.000,00.

Importo capitale: €. 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile in Comune di Vallefoglia censito al foglio 15 particella 276 sub.13 ed altri beni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/07/2021 a firma di Uff. Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 385 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 ai nn. 13214/9013, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobile in Comune di Vallefoglia censito al foglio 15 particella 276 sub.13 ed altri beni

*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:                      | <b>€. 0,00</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> |

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 25/06/2018),

registrato il 21/04/2020 ai nn. 94608/88888, trascritto il 22/04/2020 ai nn. 3496/2163

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 25/05/1978 fino al 25/06/2018), con atto stipulato il 25/05/1978 a firma di Notaio Licini di Pesaro, trascritto il 17/06/1978 ai nn. 2349/1833

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Trattasi di fabbricato di antica costruzione, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non sono state reperite pratiche edilizie per l'alloggio oggetto di stima, la piantina dell'appartamento è visibile solamente nella tavola grafica della pratica edilizia 88/2000 riferita all'immobile adiacente.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 di completamento

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non sono state reperite pratiche edilizie per l'alloggio oggetto di stima perciò come stato legittimato può essere presa la piantina catastale, rispetto alla quale durante il sopralluogo sono state rilevate delle piccole difformità alla distribuzione interna e alle dimensioni di alcune aperture.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità e variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità: €1.500,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche alla distribuzione interna e alle dimensioni di alcune aperture

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità e variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €500,00

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non sono state reperite pratiche edilizie per l'alloggio oggetto di stima.

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

BENI IN VALLEFOGLIA VIA VITTORIO VENETO 29, FRAZIONE COLBORDOLO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VALLEFOGLIA Via Vittorio Veneto 29, frazione Colbordolo, della superficie commerciale di **93,70** mq per la quota di:

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

Trattasi di alloggio residenziale sito in Comune di Vallefoglia, località Colbordolo - Via Vittorio Veneto n.29. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, l'alloggio oggetto di stima è posto al piano primo ed è composto da cucina, pranzo-soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due disimpegni, oltre allo scoperto esclusivo al piano terra. L'abitazione presenta delle lievi difformità alla distribuzione interna e alle misure di alcune aperture esterne, per la regolarizzazione delle stesse dovrà essere presentata apposita pratica di accertamento di conformità. L'alloggio è utilizzato dall'esecutata in qualità di comproprietaria per la quota di 1/2 e titolare del diritto di abitazione, pertanto alla stima del bene è stata applicata una riduzione di valore per la presenza del diritto di abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 276 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto n.29, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale del 13/12/2013 in atti dal 10/11/2014  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CLASSE ENERGETICA:

[292,41 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230220-041068-64068 registrata in data 20/02/2023

## CONSISTENZA:

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

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

| descrizione    | consistenza   |   | indice | commerciale |              |
|----------------|---------------|---|--------|-------------|--------------|
| Alloggio       | 85,00         | x | 100 %  | =           | 85,00        |
| Scoperto       | 87,00         | x | 10 %   | =           | 8,70         |
| <b>Totale:</b> | <b>172,00</b> |   |        |             | <b>93,70</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 800,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $800 \times 93,70 = 74.960,00$  €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,70 x 800,00 = **74.960,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.960,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.960,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

conoscenze del valutatore;

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 93,70       | 0,00            | 74.960,00          | 74.960,00          |
|    |              |             |                 | <b>74.960,00 €</b> | <b>74.960,00 €</b> |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione  | importo            |
|--|--------------------|
| Riduzione di valore per presenza del diritto di abitazione a favore <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> | -25%<br>-18.740,00 |
|  | <b>18.740,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.220,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.711,00**

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: **€. 51.509,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2021

## LOTTO 2

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

**A** unità in corso di costruzione a VALLEFOGLIA Via Vittorio Veneto snc, frazione Colbordolo, della superficie commerciale di **198,30** mq per la quota di:

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

Trattasi di alloggio residenziale allo stato grezzo sito in Comune di Vallefoglia, località Colbordolo - Via Vittorio Veneto. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato, l'alloggio oggetto di stima è sito al piano terra e primo ed è composto da cucina, pranzo-soggiorno, due camere, due bagni, disimpegno, portico, terrazzo e scoperto esclusivo al piano terra, camera, studio, bagno, disimpegno e balconi al piano primo, oltre alle parti comuni (individuate con il sub.3) con l'autorimessa al piano seminterrato. Rispetto a quanto rappresentato nello stato legittimato dell'ultima concessione edilizia sono state rilevate alcune lievi modifiche alla distribuzione interna che potranno essere regolarizzate mediante apposita variante in fase di completamento dei lavori non ultimati nei termini. Per ultimare l'alloggio restano da realizzare massetti, impianti, infissi, intonaci, bagni e opere di finitura interna.

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

- foglio 15 particella 902 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto snc, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale del 13/12/2013 in atti dal 10/11/2014  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

**B** autorimessa in corso di costruzione a VALLEFOGLIA Via Vittorio Veneto snc, frazione Colbordolo, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di locali autorimessa allo stato grezzo sito in Comune di Vallefoglia, località Colbordolo - Via Vittorio Veneto. L'immobile principale si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato, l'unità oggetto di stima è posta al piano seminterrato ed è composta da tre locali garage, oltre alle parti comuni (individuate con il sub.3) con l'alloggio al piano terra e primo. Rispetto a quanto rappresentato nello stato legittimato dell'ultima concessione edilizia sono state rilevate alcune lievi modifiche alla distribuzione interna che potranno essere regolarizzate mediante apposita variante in fase di completamento dei lavori non ultimati nei termini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 902 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale del 13/12/2013 in atti dal 10/11/2014  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 336,30 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 213.840,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 181.764,00         |
| Data della valutazione:  | 22/02/2023            |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di alloggio e locali garage in corso di costruzione, alla data del sopralluogo l'unità destinata ad abitazione risulta libera, mentre l'unità destinata a locali autorimessa risulta utilizzata dagli esecutati come deposito.

## 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 14/11/2011 a firma di Notaio Marco Paladini ai nn. 21528/10533 di repertorio, registrata il 17/11/2011 ai nn. 6708/1365, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 200.000,00.

Importo capitale: €. 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Vallefoglia censiti al foglio 15 particella 902 sub.1-2-3 ed altri beni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/07/2021 a firma di Uff. Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 385 di repertorio, trascritta il 28/09/2021 ai nn. 13214/9013, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobili in Comune di Vallefoglia censiti al foglio 15 particella 902 sub.1-2-3 ed altri beni

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/05/1997), con atto stipulato il 21/05/1997 a firma di Notaio Roberto Luigi Licini ai nn. 120899 di repertorio, trascritto il 20/06/1997 ai nn. 2630/1946.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Comune di Colbordolo censiti al foglio 15 particella 270 sub. 11 e particella 548 sub. 5 (che hanno originato le unità in Comune di Vallefoglia sezione Colbordolo al foglio 15 particella 902 sub.1-2-3)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 21/05/1997)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le opere di cui alle pratiche edilizie sopra citate non sono mai state completate e ad oggi il fabbricato risulta ancora in corso di costruzione.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1544/91** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione in aderenza di un fabbricato di civile abitazione in loc. Colbordolo, rilasciata il 19/07/1991 con il n. 1544 di protocollo

Concessione edilizia N. **2/96** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento di fabbricato non ultimato nei termini (ex c.e. 1544 del 19/07/1991) sito in Colbordolo, via Vittorio Veneto, rilasciata il 12/04/1996 con il n. 2 di protocollo

Concessione edilizia N. **88/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento fabbricato residenziale sito a Colbordolo, non ultimato nei termini (ex c.e. 2 del 14/04/1996), rilasciata il 02/08/2000 con il n. 49 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 di completamento

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità alla distribuzione interna, ma trattandosi di fabbricato in corso di costruzione tali modifiche potranno essere sanate mediante apposita variante in fase di completamento dei lavori.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di variante in fase di completamento dei lavori

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione

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

BENI IN VALLEFOGLIA VIA VITTORIO VENETO SNC, FRAZIONE COLBORDOLO

## UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**unità in corso di costruzione** a VALLEFOGLIA Via Vittorio Veneto snc, frazione Colbordolo, della superficie commerciale di **198,30** mq per la quota di:

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

Trattasi di alloggio residenziale allo stato grezzo sito in Comune di Vallefoglia, località Colbordolo - Via Vittorio Veneto. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato, l'alloggio oggetto di stima è sito al piano terra e primo ed è composto da cucina, pranzo-soggiorno, due camere, due bagni, disimpegno, portico, terrazzo e scoperto esclusivo al piano terra, camera, studio, bagno, disimpegno e balconi al piano primo, oltre alle parti comuni (individuate con il sub.3) con l'autorimessa al piano seminterrato. Rispetto a quanto rappresentato nello stato legittimato dell'ultima concessione edilizia sono state rilevate alcune lievi modifiche alla distribuzione interna che potranno essere regolarizzate mediante apposita variante in fase di completamento dei lavori non ultimati nei termini. Per ultimare l'alloggio restano da realizzare massetti, impianti, infissi, intonaci, bagni e opere di finitura interna.

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

- foglio 15 particella 902 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto snc, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale del 13/12/2013 in atti dal 10/11/2014  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

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

| descrizione          | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Alloggio piano terra | 87,00         | x | 100 %  | = | 87,00         |
| Alloggio piano primo | 87,00         | x | 100 %  | = | 87,00         |
| Portico piano terra  | 25,00         | x | 35 %   | = | 8,75          |
| Balconi piano primo  | 9,00          | x | 30 %   | = | 2,70          |
| Scoperto             | 257,00        | x | 5 %    | = | 12,85         |
| <b>Totale:</b>       | <b>465,00</b> |   |        |   | <b>198,30</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

## Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

## Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 800,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $800 * 198,30 = 158.640,00$  €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 198,30 x 800,00 = **158.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. **158.640,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **158.640,00**

BENI IN VALLEFOGLIA VIA VITTORIO VENETO SNC, FRAZIONE COLBORDOLO

**AUTORIMESSA IN CORSO DI COSTRUZIONE**

DI CUI AL PUNTO B

**autorimessa in corso di costruzione** a VALLEFOGLIA Via Vittorio Veneto snc, frazione Colbordolo, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di locali autorimessa allo stato grezzo sito in Comune di Vallefoglia, località Colbordolo - Via Vittorio Veneto. L'immobile principale si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato, l'unità oggetto di stima è posta al piano seminterrato ed è composta da tre locali garage, oltre alle parti comuni (individuate con il sub.3) con l'alloggio al piano terra e primo. Rispetto a quanto rappresentato nello stato legittimato dell'ultima concessione edilizia sono state rilevate alcune lievi modifiche alla distribuzione interna che potranno essere regolarizzate mediante apposita variante in fase di completamento dei lavori non ultimati nei termini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 902 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto snc, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione territoriale del 13/12/2013 in atti dal 10/11/2014  
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

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

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Garage         | 138,00        | x | 100 %  | = | 138,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>138,00</b> |   |        |   | <b>138,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

## Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

## Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 400,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è  $400 * 138,00 = 55.200,00$  €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                  |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 138,00 | x | 400,00 | = | <b>55.200,00</b> |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 55.200,00</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 55.200,00</b> |

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione                               | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|---|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | unità in<br>corso di<br>costruzione       | 198,30      | 0,00            | 158.640,00          | 158.640,00          |
| B  | autorimessa<br>in corso di<br>costruzione | 138,00      | 0,00            | 55.200,00           | 55.200,00           |
|    |   |             |                 | <b>213.840,00 €</b> | <b>213.840,00 €</b> |

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: **€. 213.840,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 32.076,00**

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: **€. 181.764,00**

data 22/02/2023

il tecnico incaricato  
GEOM. MARCO LUCCARINI