



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
NUOVA BANCA DELLE MARCHE SPA

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

federico mazzoli

CF:MZZFRC82S16D749T

con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Manzù, 24

telefono: 0721714564

email: arch.federicomazzoli@gmail.com

PEC: federico.mazzoli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2017

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

A negozio a VALLEFOGLIA via Pietro Nenni 31, frazione Colbordolo, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile è costituito da un negozio situato nel complesso commerciale denominato "Le Cento Vetrine" e risulta non agibile a seguito di un incendio. Durante il sopralluogo si è riscontrato che l'unità immobiliare a seguito dell'incendio ha subito danni e si presenta come un unico ambiente senza le partizioni interne e gli infissi. Gli elementi edilizi che compongono l'unità hanno subito danni e si renderà necessaria la sostituzione e il rifacimento degli impianti, degli infissi, delle partizioni interne e di tutte le finiture.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 868 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 64 mq, rendita 1.993.11 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Nenni SNC piano: T, piano: T, intestato a .., derivante da variazione nel classamento del 06/04/2017 protocollo n. PS0024409 in atti dal 06/04/2017 Variazione di classamento (n. 4061.1/2017)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.800,00
Data della valutazione:	18/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ditta individuale con contratto di affitto tipo 6, stipulato il 29/04/2016, con scadenza il 15/05/2022, registrato il 29/04/2016 a Pesaro ai nn. 1584 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.000,00 + iva annuo.

Durante il sopralluogo avvenuto in data 03/04/2018 si è appurato che l'immobile è stato oggetto di incendio pertanto risulta inagibile senza la realizzazione di lavori di ripristino.

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:

Convenzione edilizia, trascritta il 02/08/2001 a Urbino ai nn. 3475 reg. part., derivante da convenzione edilizia stipulata con il Comune di Colbordolo (ora Vallefoglia).

Atto di rogito Notaio Luca Sabbadini in data 23/07/2001, Rep. n. 6385.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/02/2006 a firma di Notaio Dott. Luigi Ragazzini ai nn. 158371/11170 di repertorio, iscritta il 02/03/2006 a Urbino ai nn. 532 reg. part., a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A., contro _____, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 23/05/2017 a Urbino ai nn. 2125, a favore di REV - GESTIONE CREDITI S.p.A., contro _____, derivante da pignoramento immobiliare.

Emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino in data 21/04/2017, Rep. n. 312/2017,

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: € 883,44

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.409,45

Millesimi condominiali: 16,424

Ulteriori avvertenze:

Risultano non versati gli importi IMU per gli anni 2014, 2015, 2016 e 2017 per un ammontare annuo di euro € 1.070,45 e totale € 4.281,80; relativamente agli anni 2012 e 2013, in base a quanto comunicato dal preposto ufficio, risulta non versato un importo di € 909,00 e € 85,94, ma detti importi essendo riferiti alla somma totale mancante dell'IMU non versata ed essendo il soggetto proprietario di più fabbricati, l'ufficio preposto comunica che non è possibile rendicontare l'importo relativo solo all'unità immobiliare oggetto di stima.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/2009), trascritto il 22/04/2009 a Urbino ai nn. 1588 reg. part., in forza di atto di compravendita.
Vendita per atto a rogito Notaio Alfredo De Martino in data 15/04/2009 rep. n. 4411/3262

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

, per la quota di 1/2 (fino al 03/06/1999)

per la quota di 1/2 (fino al 03/06/1999)

, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/06/1999 fino al 17/12/2002), trascritto il 11/06/1999 a Urbino ai nn. 2145 reg. part., in forza di atto di compravendita.
Vendita per atto a rogito Notaio Luca Sabbadini di Fano in data 03/06/1999 rep. n.2079/3406

, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2002 fino al 20/02/2006), trascritto il 31/12/2002 a Urbino ai nn. 5778 reg. part., in forza di atto di compravendita.
Vendita per atto a rogito Notaio Nelson Alberto Cimmino di Pesaro in data 17/12/2002 rep. n.2079/1589

, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/02/2006 fino al 15/04/2009), trascritto il 02/03/2006 a Urbino ai nn. 933 reg. part., in forza di atto di compravendita.
Vendita per atto a rogito Notaio Luigi Ragazzini di Pesaro in data 20/02/2006 rep. n.158370/11169

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Segnalazione Certificata di inizio Attività N. **9733/2011/U**, intestata a
, per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 11/10/2011 con il n. 9733/11 di protocollo, rilasciata il 12/10/2011 con il n. 79/11 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Segnalazione Certificata Inizio Attività N. **8445/2011/U**, intestata a
, per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 01/09/2011 con il n. 8445/11 di protocollo, rilasciata il 29/09/2011 con il n. 9348/11 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Comunicazione di Attività Edilizia Libera N. **16802/2013/U**, intestata a
, per lavori di Interventi di manutenzione straordinaria in sanatoria, presentata il 28/02/2013 con il n. 16802/13 di protocollo, rilasciata il 07/03/2013 con il n. 0001432 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di inizio Attività N. **146/03**, intestata a
, per lavori di Realizzazione di opere interne al fabbricato commerciale, presentata il 19/11/2003 con il n. 9297 di protocollo, agibilità del 13/12/2003 con il n. 9525 di protocollo

Concessione Edilizia N. **145/2001** e successive varianti, intestata a
, per lavori di Realizzazione di un complesso commerciale situato in località Morciola di Colbordolo, presentata il 02/08/2001 con il n. 5951 di protocollo, rilasciata il 27/10/2001 con il n. 44 di protocollo, agibilità del 13/12/2003 con il n. 9525 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 52 del 09/11/2017, l'immobile ricade in zona ZONE D8, D8.a: ad uso produttivo terziario di nuovo impianto. Norme tecniche di attuazione ed indici: 6.7.5. Zone "D8.a" produttive terziarie di nuovo impianto 1. Per il calcolo delle potenzialità edificatorie di tali zone e la definizione degli usi ammessi si fa riferimento alla "Tabella A - Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (Allegato "A" delle presenti N.T.A.). 2. Per tali Zone è prescritto il rispetto degli standard urbanistici così come definiti dall'art. 3.6.6.2. delle presenti N.T.A. 3. Per tali zone inoltre la Tabella "A" definisce le aree per le quali sono eventualmente consentite anche quote parti di uso urbano, quantificandole caso per caso. 4. Per la



eventuale quota di Uso Urbano è previsto il rispetto degli standards urbanistici di cui all'art. 3.6. delle presenti N.T.A.

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera D.C.C. n. 19 del 26/06/2018, l'immobile ricade in zona ZONE D8, D8.a: ad uso produttivo terziario di nuovo impianto. Norme tecniche di attuazione ed indici: 6.7.5. Zone "D8.a" produttive terziarie di nuovo impianto 1. Per il calcolo delle potenzialità edificatorie di tali zone e la definizione degli usi ammessi si fa riferimento alla "Tabella A - Specifiche Tecniche Zone di Espansione e sottoposte a S.U.E." (Allegato "A" delle presenti N.T.A.). 2. Per tali Zone è prescritto il rispetto degli standard urbanistici così come definiti dall'art. 3.6.6.2. delle presenti N.T.A. 3. Per tali zone inoltre la Tabella "A" definisce le aree per le quali sono eventualmente consentite anche quote parti di uso urbano, quantificandole caso per caso. 4. Per la eventuale quota di Uso Urbano è previsto il rispetto degli standards urbanistici di cui all'art. 3.6. delle presenti N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare essendo stata interessata da un incendio che l'ha danneggiata, ad oggi, non essendoci le partizioni interne, gli infissi esterni, gli impianti danneggiati e tutte le finiture, non è possibile riscontrare la conformità con i progetti approvati. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere di ripristino dello stato di agibilità dell'immobile mediante un intervento di ristrutturazione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi.

Essendo la non conformità dello stato dei luoghi allo stato approvato dipendente da un incendio e che tale ripristino di conformità presupporrebbe interventi edilizi, si ritiene di stimare il valore attuale pertanto il costo di ripristino non sarà sottratto dal valore del bene finito.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare essendo stata interessata da un incendio che l'ha danneggiata, ad oggi, non essendoci le partizioni interne, gli infissi esterni, gli impianti danneggiati e tutte le finiture, non è possibile riscontrare la conformità con l'accatastamento. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Intervento edilizio che ripristini lo stato autorizzato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi.

Il costo di ripristino di quanto presente nell'accatastamento è un costo edilizio che non incide sulla pratica di nuovo accatastamento qualora venga ripristinato quanto previsto nella planimetria catastale attuale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VALLEFOGLIA VIA PIETRO NENNI 31, FRAZIONE COLBORDOLO

NEGOZIO



DI CUI AL PUNTO A

negozio a VALLEFOGLIA via Pietro Nenni 31, frazione Colbordolo. della superficie commerciale di 80,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (..)

L'immobile è costituito da un negozio situato nel complesso commerciale denominato "Le Cento Vetrine" e risulta non agibile a seguito di un incendio. Durante il sopralluogo si è riscontrato che l'unità immobiliare a seguito dell'incendio ha subito danni e si presenta come un unico ambiente senza le partizioni interne e gli infissi. Gli elementi edilizi che compongono l'unità hanno subito danni e si renderà necessaria la sostituzione e il rifacimento degli impianti, degli infissi, delle partizioni interne e di tutte le finiture.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 868 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 64 mq, rendita 1.993,11 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Nenni SNC piano: T,, piano: T, intestato a .., derivante da variazione nel classamento del 06/04/2017 protocollo n. PS0024409 in atti dal 06/04/2017 Variazione di classamento (n. 4061.1/2017)





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

campo da calcio



centro commerciale



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile visto lo stato in cui versa, senza infissi e con gli impianti da rifare, non può essere oggetto di Attestato di Prestazione Energetica. L'unità immobiliare che, da quanto riscontrabile dalla documentazione edilizia, doveva avere due locali wc, in antibagno e alcune partizioni interne, allo stato attuale si presenta come un unico ambiente a seguito dell'incendio.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: non presenti



infissi interni: non presenti



pavimentazione interna: realizzata in gres

Degli Impianti:

elettrico:

idrico:

termico:

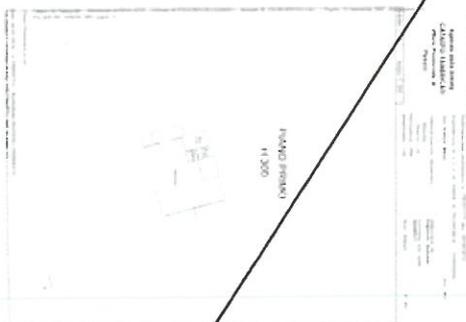


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Negozi	100,00	x	80 %		80,00
Totale:	100,00				80,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *17/07/2018*

Fonte di informazione: *Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari*

Superfici principali e secondarie: *100*

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: *110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq*

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *17/07/2018*

Fonte di informazione: *Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari*



Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/07/2018
Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobile-negoziomarchevallefoglia-35147593>
Descrizione: MORCIOLA DI VALLEFOGLIA /PU In posizione strategica, adiacente a tutti i servizi vendesi locale in ottimo stato di manutenzione posto al piano terra da adibire ad uso negozio o ufficio
Indirizzo: MORCIOLA DI VALLEFOGLIA
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.052,63 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 76.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/07/2018
Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobile-negoziomarchevallefoglia-34262809>
Descrizione: Morciola Vendesi negozio/ufficio posto al piano primo di mq 62 con bagno ed antibagno. Ottima posizione.
Indirizzo: Morciola
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 95.000,00 pari a 1.266,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima è il valore di trasformazione, il quale è definito come la differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo della trasformazione al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data di valutazione. Ciò significa che il probabile valore del fabbricato realizzato sia definito dal prezzo commerciale (come sopra definito) al quale viene detratto il costo relativo alle opere necessarie per il completamento dell'immobile. L'importo stabilito per rendere confrontabile l'unità immobiliare con altre simili e agibili presenti nella zona, ammonta a circa 40.000 euro e tale importo, è stato sommariamente quantificato al fine di stimare l'ipotetico valore allo stato precedente l'incendio. L'ammontare dell'importo di cui sopra, essendo soggetto alla scelta tecnologica ed estetica dei componenti può essere oggetto di oscillazione in funzione di scelte progettuali che esulano dal compito di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **64.000,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 64.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 64.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile deve obbligatoriamente partire dalla considerazione che esso, trovandosi nello stato di anagibilità visto l'incendio avvenuto, non può essere raffrontato ad immobili agibili e quindi non è possibile applicare il metodo comparativo ad immobili finiti. Lo stato di fatto del bene danneggiato, fa sì che il criterio di stima sia legato al valore di trasformazione, il quale è definito come la differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo della trasformazione al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data di valutazione. Ciò significa che il probabile valore del fabbricato realizzato sia definito dal prezzo commerciale (come sopra definito) al quale viene detratto il costo relativo alle opere necessarie per il completamento/ripristino dell'immobile. Le lavorazioni necessarie per riportare l'unità immobiliare allo stato di utilizzo consisteranno in: ripristino della porzione inferiore della partizione orizzontale che delimita l'unità dall'immobile soprastante, rifacimento delle partizioni interne, ripristino laddove necessario degli intonaci, rifacimento delle pavimentazioni, rifacimento dell'impianto idrico-sanitario, termico, elettrico, fornitura e posa di infissi interni ed esterni, forniture e posa del servizio igienico, lo smontaggio della rimanente parte di controsoffitto e rifacimento dello stesso, ritinteggiatura della porzione di muro esterno all'unità in prossimità della vetrata esterna, rifacimento del muretto esterno in mattoni, tinteggiature e spese tecniche. Dette spese sono state quantificate in euro 40.000 e va fatto presente che tale stima dei costi da decurtare al valore finito, è un valore medio e che in funzione delle scelte e delle dotazioni di maggior pregio, potrebbe essere oggetto di variazione.

I comparabili utilizzati, ad esclusione di quelli provenienti dai dati disponibili dall'Agenzia delle Entrate, fanno riferimento ad annunci di immobili presenti sul mercato la cui richiesta economica è ancora solo una richiesta e non ha condotto ad un prezzo di vendita, pertanto è possibile che tale prezzo possa essere uguale ma anche inferiore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Vallefoglia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	80,00	0,00	64.000,00	64.000,00



64.000,00 €

64.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I lotti 1 e 2 sono divisibili e la divisione è consigliabile in quanto beni del tutto autonomi sia per posizione che per caratteristiche; i corpi A e B del lotto 2 devono necessariamente rimanere oggetto di un'unica vendita in quanto il corpo B è un piccolo frustolo di terra situato tra il corpo A e la limitrofa strada d'accesso alla proprietà.

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: € 64.000,00

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: € 3.200,00

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: € 60.800,00



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2017

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** terreno residenziale a URBINO via Sassi S. Simone per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Il bene è un terreno edificabile situato in Comune di Urbino, in prossimità dell'abitato di Gallo di Petriano, loc. Ponte Armellina. L'area, che è in pendenza nel senso a salire nord-sud, è accessibile da via Sassi di S. Simone e il lotto si presenta interessato da una fitta vegetazione.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 960, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a , derivante da Frazionamento del 15/12/1982 in atti dal 22/07/1991 Tipo fraz. 27526/82 (n. 172.F01/1983)

B terreno residenziale a URBINO via Sassi S. Simone per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Il bene è un frustolo di terreno edificabile situato in Comune di Urbino, in prossimità dell'abitato di Gallo di Petriano, loc. Ponte Armellina. L'area è antistante il terreno di cui al "corpo A" anch'esso oggetto della presente relazione ed è accessibile da via Sassi di S. Simone.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 04/08/1982 in atti dal 16/03/1995 (n. 1148.2/1995)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.000,00
Data della valutazione:	18/07/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/02/2010 a firma di Notaio Dott. Alfredo De Martino ai nn. 5633/4181 di repertorio, iscritta il 26/02/2010 a Urbino ai nn. 310 reg. part., a favore di BANCA DELLE MARCHE S.p.A., contro _____, derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 29/09/2014 a Urbino ai nn. 617 reg. part., a favore di CREDITO COOPERATIVO DI GRADARA società cooperativa per azioni a responsabilità limitata, contro _____, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Emesso dal Tribunale di Pesaro in data 12/09/2014, Rep. n. 1227,

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 23/05/2017 a Urbino ai nn. 2125, a favore di REV - GESTIONE CREDITI S.p.A., contro _____, derivante da pignoramento immobiliare.

Emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino in data 21/04/2017, Rep. n. 312/2017,

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**

Ulteriori avvertenze:

Corpo A

Vincolo Paesaggistico art. 142 del D.Lgs. 42/2004;

Parte area non idonea all'installazione di impianti fotovoltaici a terra con potenza superiore a 3 kW;

Parte area non idonea all'installazione di impianti fotovoltaici a terra con potenza superiore a 200 kW;

Corpo B

Vincolo Paesaggistico art. 142 del D.Lgs. 42/2004;

Parte area non idonea all'installazione di impianti fotovoltaici a terra con potenza superiore a 3 kW;

Comue comunicato dall'Ufficio Tributi del Comune di Urbino, risultano non versati importi IMU per gli anni 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018 mentre parzialmente versati per gli anni 2012, 2013, per un



importo totale di 1714 euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di trasformazioni della società (dal 24/05/2006), trascritto il 13/06/2006 a Urbino ai nn. 2674 reg. part., in forza di trasformazioni della società. Trasformazioni della società da . a . Atto rogito Notaio Dott. Alberto De Martino di Fano in data 24/05/2006, Rep. n. 102659.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (fino al 30/04/1998)
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/1998 fino al 24/05/2006), trascritto il 13/05/1998 a Urbino ai nn. 1595 reg. part., in forza di atto di compravendita. In forza di permuta per atto a rogito Notaio Dott. Pasquale Venturini di Urbino in data 30/04/1998, Rep. n. 36314.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG adottato con D.C.C. n. 92 del 30/07/1994, approvato con modifiche Giunta Provinciale n. 323 del 22/04/1997, convalida con D.C.P. n. 29 del 25/03/2000 e s.m.i., l'immobile ricade in zona B1 - Aree urbane di recente edificazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 44 DEL 29/04/2014 Si tratta di aree urbanizzate disciplinate da piano attuativo 178; vale quanto in esso previsto. Art. 11 - Aree urbane di recente edificazione. 1. Tali zone, individuate nella cartografia di PRG, costituiscono la moderna struttura urbana del capoluogo e delle frazioni. 2. Qui sono consentite le attività abitative e quelle connesse, nei limiti prescritti all'art. 7 punto 1., oltre a quelle che - differenti - siano state realizzate in base ai precedenti strumenti urbanistici. 3. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso da produttiva artigianale e/o industriale a residenziale o terziario per quelle strutture realizzate con tale destinazione in attuazione degli strumenti urbanistici al tempo vigenti, a meno che tale cambiamento non sia esplicitamente previsto dal nuovo PRG. 4. Nei piani terra degli edifici è ammessa la localizzazione di laboratori per attività artigianali e di servizio, purché siano escluse emissioni moleste e nocive di qualsiasi tipo. 5. Inglobati nella recente struttura urbana del capoluogo sono rimasti dei residui dell'insediamento storico, rappresentati da ville con annessi parchi e giardini privati o altri manufatti storici di particolare interesse. Queste aree, individuate nella cartografia di PRG, sono integralmente tutelate, e le disposizioni relative sono contenute per ogni singolo settore, nelle specifiche urbanistiche di cui al successivo art. 14. Sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le esigenze di restauro e risanamento conservativo dell'edificio. XXIII 7. Per quanto riguarda le distanze dai confini, il distacco tra edifici e l'arretramento dal fronte stradale valgono le norme di legge 23, e le indicazioni contenute nelle specifiche urbanistiche (All. n° 1 alle NTA). 8. Valgono inoltre, rispettando comunque quanto previsto dal codice civile XXIV, le seguenti prescrizioni: Distanza dai confini (Dc): è ammessa la costruzione a confine; in alternativa saranno osservate le indicazioni del precedente comma 7. Distacco fra edifici



(Df): è consentita la costruzione in aderenza; in alternativa saranno osservate le indicazioni del precedente comma 7. Distanza dalle strade (Ds): Zone A e B: maggiore o uguale a metà dell'altezza dei fronti con un minimo di m.5,00; è consentito mantenere, se minori, le distanze e gli allineamenti preesistenti. Zone C e F : maggiore o uguale a metà dell'altezza dei fronti con un minimo di m.5,00; nelle zone F già edificate vale quanto consentito nelle zone B. Zone D: maggiore o uguale a metà dell'altezza dei fronti con un minimo di m.10,00; Zone E: Valgono le norme del nuovo Codice della strada. In tutti i casi nella verifica di questo parametro vengono considerati anche gli eventuali volumi interrati. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planovolumetriche e di piani di recupero ai sensi della L. 5.8.1978 n° 457.XXV 9. Per gli immobili realizzati con specifica destinazione produttiva, al fine di agevolare il mantenimento di tali funzioni, in alternativa a quanto previsto nelle specifiche urbanistiche di cui all' allegato 1, è consentito il raggiungimento del rapporto di copertura $c = 60\%$ o un incremento un tantum del 20% della Sul esistente. La realizzazione di tali interventi è subordinata alle seguenti condizioni: - assunzione di un vincolo di destinazione d'uso decennale che impedisca l'introduzione di altre attività non strettamente artigianali e industriali; - approvazione di un progetto di riqualificazione ambientale che preveda la sistemazione a verde, con effetti di schermatura delle pertinenze scoperte, secondo le indicazioni fornite per gli interventi di ripristino paesaggistico (documento serie III /E2). Per detti interventi saranno presentate adeguate garanzie finanziarie.XXVI - Rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici limitrofi; - Per le aree derivanti dall' attuazione di piani attuativi, mantenimento degli standards previsti.XXVII 22 Queste zone corrispondono alle zone B del citato D.I. 23 Si veda l'art. 61 Decreto Presidente Giunta Regione Marche 14 settembre 1989 n° 23. Sono possibili varianti che non modificano il perimetro, il dimensionamento e le dotazioni di aree per standards pubblici e le destinazioni d'uso.179 Piano attuativo La zona R2 che si sviluppa in tre corpi con una superficie fondiaria complessiva di 18.900 mq, sarà destinata ad abitazioni isolate, disposte a corona ed in posizione dominante sulla strada di livello urbano prima della sua immissione nel centro di quartiere. Per sottolineare tale funzione a conferire alla zona carattere omogeneo, pur non trattandosi di edificazione continua, il Piano prescrive l'allineamento dei lotti in forma ortogonale alla strada di spina del quartiere e l'allineamento delle linee di fabbrica secondo un ordine calcolato che interessa due fronti di ogni edificio. Oltre alle prescrizioni suddette, convenientemente riportate sulla tav. 2C, l'edificazione dei singoli lotti avverrà con l'osservanza dei seguenti indici: $I_f = 0,9$ mc/mq $Q = 0,25$ mq/mq $U_f = 0,30$ mq/mq $H = 2$ piani fuori terra E' fissato inoltre un lotto minimo di 1000 mq; rispetto ai confini dei lotti precisati in planimetria potrà essere ammesso in sede di frazionamento una variazione non superiore al 10%. Le abitazioni – per il consistente pendio – si svilupperanno preferibilmente a gradoni di cui quello inferiore aderirà alle due linee di fabbrica tracciate in planimetria. E' ammessa la realizzazione di un seminterrato che sarà collocato preferibilmente a monte al di sotto del gradone più elevato. Variante generale al P.R.G. - trasposizione su base catastale numerica, validazione e aggiornamento del Piano Regolatore Generale approvata con D.C.C. n. 51 del 05/06/2015 e successive varianti parziali adottate e approvate. E' presente inoltre un Piano Attuativo: D.G.R. n. 15557 del 22/12/1978 e variato con D.C.C. n. 117 del 19/08/1999, D.C.C. n. 46 del 13/05/2002.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Terreno edificabile B1 pertanto non sono presenti pratiche edilizie.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN URBINO VIA SASSI S. SIMONE
TERRENO RESIDENZIALE
DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a URBINO via Sassi S. Simone per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il bene è un terreno edificabile situato in Comune di Urbino, in prossimità dell'abitato di Gallo di Petriano, loc. Ponte Armellina. L'area, che è in pendenza nel senso a salire nord-sud, è accessibile da via Sassi di S. Simone e il lotto si presenta interessato da una fitta vegetazione.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 960, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,24 €, intestato a .., derivante da Frazionamento del 15/12/1982 in atti dal 22/07/1991 Tipo fraz. 27526/82 (n. 172.F01/1983)



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 Petriano, Urbino, Montecchio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	10/10	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	9/10	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	9/10	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	8/10	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	7/10	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno edificabile, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, è classificato "aree urbane di recente edificazione" (zona B ai sensi del D.M. 1444/68), è stato oggetto di Piano di Attuazione e presenta una superficie catastale di 960 mq (09 are, 60 ca).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/07/2018

Fonte di informazione: https://terreni.trovacasa.net/Terreni_residenziali/Vendita/PU/Colbordolo/TC-15103-23331880.html

Descrizione: Terreno residenziale in vendita a Colbordolo piazza della Repubblica 2

Indirizzo: Colbordolo

Superfici principali e secondarie: 345

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 637,68 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 198.000,00 pari a 573,91 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

REAL OFFICE SERVIZI IMMOBILIARI Vallefoglia, PIAZZA DELLA REPUBBLICA 2 (17/07/2018)

Domanda: bassa

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18 - 24 mesi

Valore minimo: 100.000,00

Valore massimo: 120.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata condotta utilizzando il metodo della valutazione a corpo e ha tenuto in considerazione quanto emerso dall'indagine sui valori immobiliari tramite la verifica di fonti dirette e indirette, ovvero sia effettuando interviste ad agenzie immobiliari, sia consultando gli annunci immobiliari di beni simili. Sono state considerate inoltre valutazioni intrinseche al bene,



ovvero valutazioni tecniche, la posizione del lotto rispetto ai principali punti d'interesse, l'esposizione e la pendenza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 120.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 120.000,00

BENI IN URBINO VIA SASSI S. SIMONE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a URBINO via Sassi S. Simone per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Il bene è un frustolo di terreno edificabile situato in Comune di Urbino, in prossimità dell'abitato di Gallo di Petriano, loc. Ponte Armellina. L'area è antistante il terreno di cui al "corpo A" anch'esso oggetto della presente relazione ed è accessibile da via Sassi di S. Simone.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a _____, derivante da Istrumento (atto pubblico) del 04/08/1982 in atti dal 16/03/1995 (n. 1148.2/1995)



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 Petriano, Urbino, Montecchio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	5 stelle	★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	5 stelle	★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	5 stelle	★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	5 stelle	★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	4 stelle	★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno edificabile, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, è classificato "aree urbane di recente edificazione" (zona B ai sensi del D.M. 1444/68), è stato oggetto di Piano di Attuazione e presenta una superficie catastale di 10 mq (00 are, 10 ca).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/07/2018

Fonte di informazione: https://terreni.trovacasa.net/Terreni_residenziali/Vendita/PU/Colbordolo/TC-15103-23331880.html

Descrizione: Terreno residenziale in vendita a Colbordolo piazza della Repubblica 2

Superfici principali e secondarie: 345

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 637,68 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 198.000,00 pari a 573,91 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

REAL OFFICE SERVIZI IMMOBILIARI Vallefoglia, PIAZZA DELLA REPUBBLICA 2 (17/07/2018)

Domanda: bassa

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18 - 24 mesi

Valore minimo: 100.000,00

Valore massimo: 120.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata condotta utilizzando il metodo della valutazione a corpo e ha tenuto in considerazione quanto emerso dall'indagine sui valori immobiliari tramite la verifica di fonti dirette e indirette, ovvero sia effettuando interviste ad agenzie immobiliari, sia consultando gli annunci immobiliari di beni simili. Sono state considerate inoltre valutazioni intrinseche al bene, ovvero valutazioni tecniche, la posizione del lotto rispetto ai principali punti d'interesse, l'esposizione e la pendenza.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione, tenendo in considerazione gli elementi forniti dal Piano Regolatore Generale del Comune di Urbino e il Piano di Attuazione, mira a stabilire un prezzo di mercato al quale detti beni possano essere

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Urbino

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	0,00	0,00	120.000,00	120.000,00
B	terreno residenziale	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				125.000,00 €	125.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I lotti 1 e 2 sono divisibili e la divisione è consigliabile in quanto beni del tutto autonomi sia per posizione che per caratteristiche; i corpi A e B del lotto 2 devono necessariamente rimanere oggetto di un'unica vendita in quanto il corpo B è un piccolo frustolo di terra situato tra il corpo A e la limitrofa strada d'accesso alla proprietà.

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: €. 125.000,00

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: €. 125.000,00

data 18/07/2018

il tecnico incaricato
federico mazzoli

