



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

95/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

NOSTOS SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/06/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Simone Romanini

CF:RMNSMN73C16E785Q

con studio in URBINO (PU) Via Giro dei Debitori 24

telefono: 0722328504

email: romanini.simone@gmail.com

PEC: simone.romanini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **103,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento collocato al piano terra di un edificio condominiale. L'unità è composta da: soggiorno, cucina, n.2 W.C., n.2 camere da letto e n.2 scoperti esclusi con affaccio rispettivamente dalla zona pranzo e da una camera da letto.

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

- foglio 10 particella 317 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: L'intero lotto di cui fa parte l'unità catastale in questione confina con via Barnese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà Priori Raffaele, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

B **box singolo** a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto facente parte di un fabbricato condominiale.

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

- foglio 10 particella 317 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese s.n.c., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Trattasi di posto auto scoperto fronte fabbricato, confinante con via Barnese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà BARNESE S.R.L., salvo altri

L'intero edificio sviluppa - piani, - piani fuori terra, - piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.886,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.797,54
Data della valutazione:	18/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 13/02/2019, con scadenza il 28/02/2023, registrato il 20/02/2019 a Fano ai nn. 513 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3360

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** attiva, iscritta il 16/11/2009 a Urbino ai nn. 2064, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 500000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/10/2019 a Urbino ai nn. 3985, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

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 16/02/2004),

trascritto il 01/03/2004 a Urbino ai nn. 796.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **63/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Conservazione volumetrica con aumento di unità immobiliare di un ex fabbricato rurale, sito all'interno della lottizzazione Barnese, presentata il 21/10/2005 con il n. 63/2005 di protocollo, agibilità del 07/10/2009 con il n. 3978 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero edificio.

Si precisa che per l'intero condominio è stata presentata la richiesta di agibilità datata 07/10/2009 assunta al protocollo 3978, essendo trascorso il termine superiore ai 60 giorni senza che l'amministrazione comunale abbia formulato richieste di integrazione o abbia espresso diniego, sulla base della normativa vigente all'epoca, l'agibilità delle unità immobiliari del fabbricato si deve intendere attestata.

DIA in variante al PDC 65/2005 N. **2542**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modeste modifiche interne e completamento rete fognaria , presentata il 27/06/2008 con il n. 2542 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio.

Certificato di collaudo della DIA presentato in data 24/03/2009 al protocollo 1269

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.24 del 20/06/2012, l'immobile ricade in zona A2 - C5. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14 e art.16 delle norme tecniche di attuazione.. Il PRG è stato oggetto di varianti a partire dall'anno 2009. - Adottata con delibera C.C. n.31 del 23/04/2009 - Adottata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 05/07/2010 - Approvata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, in accoglimento delle prescrizioni e rilievi di cui alla delibera G.P. n. 19 del 09/02/2012

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di accatastamento dell'impianto.

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica da parte di un manutentore impianti: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA BARNESE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **103,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

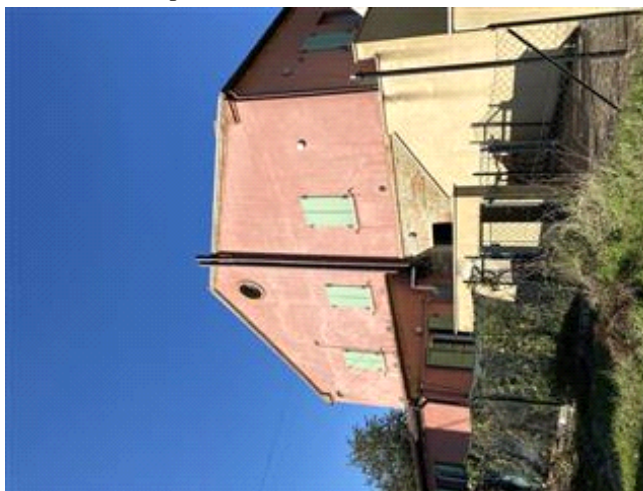
Trattasi di appartamento collocato al piano terra di un edificio condominiale. L'unità è composta da: soggiorno, cucina, n.2 W.C., n.2 camere da letto e n.2 scoperti esclusi con affaccio rispettivamente dalla zona pranzo e da una camera da letto.

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

- foglio 10 particella 317 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'intero lotto di cui fa parte l'unità catastale in questione confina con via Barnese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà Priori Raffaele, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino e Fossombrone.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di stima consiste in un appartamento posto al piano terra di un edificio condominiale ad uso residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra di cui l'ultimo solo accessibile dall'interno di due unità immobiliari. La costruzione è stata oggetto di ristrutturazione edilizia nell'anno 2005, posto in area urbana a destinazione residenziale, densamente abitata, ad una distanza di circa 700 metri dal centro cittadino. La costruzione possiede una struttura portante mista in pietra e laterizio.

Le facciate dell'edificio sono rifinite ad intonaco tinte discretamente conservate.

Il fabbricato è interamente contornato da uno scoperto esclusivo, recintato mediante rete metallica plastificata, l'ingresso al fabbricato avviene attraverso un cancello pedonale. Si segnala che la recinzione sul lato retro è parzialmente danneggiata.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è discreto.

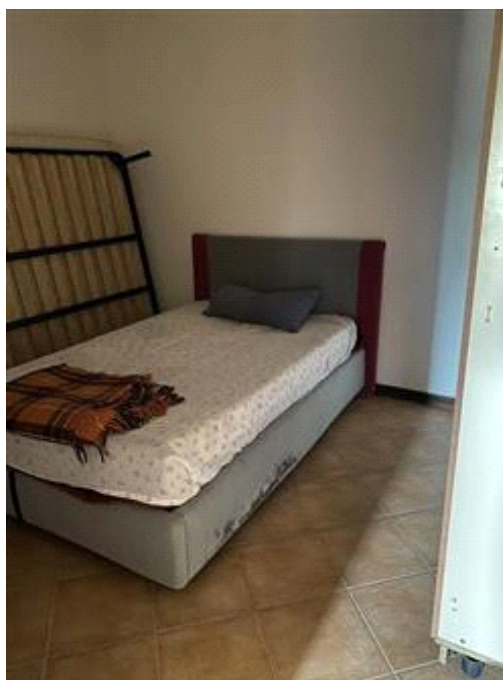
L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano terra. Sono presenti un soggiorno, una cucina, due camere e due WC. Un WC è dotato di lavabo, bidet, vasca e vaso, mentre l'altro è dotato di doccia, bidet e vaso. L'intero appartamento risulta pavimentato con piastrelle ceramiche di ordinaria fattura, presenta tutte le pareti intonacate e tinte e possiede un'altezza di 2,70 m.

Gli infissi sono in alluminio con taglio termico e vetri doppi e dotati di dispositivo d'oscuramento a scuri in alluminio di colore verde. Il portone di ingresso è in alluminio con scadenti prestazioni isolanti.

Il riscaldamento è realizzato mediante termosifoni in alluminio alimentati da caldaia murale a gas al momento non funzionante. L'acqua calda sanitaria viene prodotto mediante bollitore elettrico. L'abitazione è dotata di impianto elettrico con canalizzazioni sotto traccia, impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico ed impianto fognario.

Lo stato generale dell'unità immobiliare è discreto.



**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
vani principali	91,75	x	100 %	=	91,75
Scoperto esclusivo 1	91,75	x	10 %	=	9,18
Scoperto esclusivo 2	111,75	x	2 %	=	2,24
Totale:	295,25				103,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2021 (06/06/2022)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.050,00

Immobiliare.it (06/06/2022)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 850,00

Note: Valore immobiliare per fabbricati simili a quello oggetto di stima.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando il metodo comparativo si determina, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto; detto importo viene moltiplicato 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.

Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale degli immobili valutata seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

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.

Calcolo dei coefficienti correttivi da applicare al valore medio di mercato

Caratteristiche commerciali

Tipologia unità: residenziale

Superficie convenzionale [mq]: 103

Zona: semicentrale

1. Coefficiente di Piano

Unità immobiliare al piano terra in condominio

Coefficiente di piano= 0,90

2. Coefficiente di Estensione

Estensione del fabbricato 100 mq

Coefficiente di estensione = 1,00

3. Coefficiente di esposizione

L'affaccio principale risulta su scoperto esclusivo:

Coefficiente d'esposizione = 1,00

4. Coefficiente di Vetustà

Vetustà anni = 13 anni

Coefficiente di vetustà = 0,92

5. Coefficiente di conservazione e manutenzione

Conservazione: mediocre

Coefficiente di conservazione e manutenzione = 0,95

6. Coefficiente del rapporto superficie/servizi

Numero di servizi igienici: 2

Coefficiente del rapporto superficie/servizi = 1,0

7. Coefficiente di rifinitura

Tipo di rifinitura dell'unità: ordinario

Coefficiente di rifinitura = 1,00

8. Coefficiente di distribuzione interna

Distribuzione interna dell'unità: funzionale

Coefficiente di distribuzione interna = 1,00

9. Coefficiente di rischio sismico

Fabbricato con struttura in muratura progettato secondo regole antisismiche, dotato di discreta regolarità

Coefficiente di rischio sismico = 1,00

10. Coefficiente di disponibilità

Disponibilità dell'unità: locato (vedi contratto allegato)

Coefficiente di disponibilità = 0,90

11. Coefficiente di orientamento

Vani principali : EST

Coefficiente di orientamento = 0,95

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti

i coefficienti sopra descritti e vale: 0,672

Valori di mercato

Considerate le informazioni dedotte dall'indagine di mercato, si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1050,00 €/mq per unità immobiliari in buone condizioni. Considerate le caratteristiche specifiche del bene da stimare, sinteticamente espresse attraverso il coefficiente correttivo sopra determinato, si ottiene un valore unitario di: $1050,00 \times 0,672 = 705 \text{ €/mq}$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 103,16 x 705,00 = **72.727,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 72.727,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 72.727,80**

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA BARNESE SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **7,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto facente parte di un fabbricato condominiale.

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

- foglio 10 particella 317 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese s.n.c., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Trattasi di posto auto scoperto fronte fabbricato, confinante con via Barnese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà BARNESE S.R.L., salvo altri

L'intero edificio sviluppa - piani, - piani fuori terra, - piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino e Fossombrone.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nell'area cortilizia di un fabbricato condominiale in prossimità dell'accesso pedonale. Nell'area sono ubicati n.6 posti auto scoperti; quello oggetto di valutazione è il primo che si incontra sul lato sinistro del bene comune non censibile individuato come sub.7. L'area scoperta risulta non pavimentata, non delimitata e priva di qualsiasi elemento che consenta di individuarla in modo chiaro ed evidente la posizione del posto auto. Si precisa che il posto auto è oggetto di locazione insieme all'U.I. identificata nello stesso lotto di vendita.

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
Posto auto all'aperto	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	14,00				7,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - (ANNO 2021 II SEMESTRE) (06/06/2022)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando il metodo comparativo si determina, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto; detto importo viene moltiplicato per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Nel caso in questione trattandosi di box auto scoperto si ritiene, tenendo conto delle seguenti caratteristiche ovvero : consistenza (ragguagliata 7 mq) , tipologia post auto (scoperto), localizzazione di dettaglio (normale), posizione posto auto (in superficie), accessibilità spazi di manovra (normale), stato manutentivo (pessimo), dotazioni impiantistiche (assenti), utilizzabilità degli spazi (normale) e disponibilità (locato) di assumere un coefficiente correttivo pari a 0.30.

Pertanto il valore unitario da attribuire al bene in esame è pari a $1050,00 \times 0,30 = 315,00$ €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	7,00	x	315,00	=	2.205,00
-------------------------------	------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.205,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.205,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro - Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Sito immobiliare.it, ed inoltre: Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

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	103,16	0,00	72.727,80	72.727,80
B	box singolo	7,00	0,00	2.205,00	2.205,00
				74.932,80 €	74.932,80 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 3.746,64**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 70.886,16**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 7.088,62**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 63.797,54**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2019

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

A appartamento a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **80,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento collocato al piano terra di un edificio condominiale. L'unità è composta da: soggiorno-cucina, n.1 W.C. e n.2 camere da letto e n.1 scoperto esclusivo con affaccio rispettivamente dalla zona pranzo.

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

- foglio 10 particella 317 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: L'intero lotto di cui fa parte l'unità catastale in questione confina con via Barese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà Priori Raffaele, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

B box singolo a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto facente parte di un fabbricato condominiale.

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

- foglio 10 particella 317 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Trattasi di posto auto scoperto fronte fabbricato, confinante con via Barnese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà BARNESE S.R.L., salvo altri

L'intero edificio sviluppa - piani, - piani fuori terra, - piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.137,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.723,81
Data della valutazione:	18/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/11/2020, con scadenza il 31/10/2024, registrato il 09/11/2020 a Urbino ai nn. 2255 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2880

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** attiva, iscritta il 16/11/2009 a Urbino ai nn. 8332/2064, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 500000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/10/2019 a Urbino ai nn. 5434/3985, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

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 16/02/2004),

trascritto il 01/03/2004 a Urbino ai nn. 1450/796.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **63/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Conservazione volumetrica con aumento di unità immobiliare di un ex fabbricato rurale, sito all'interno della lottizzazione Barnese, presentata il 21/10/2005 con il n. 63/2005 di protocollo, agibilità del 07/10/2009 con il n. 3978 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio.

Si precisa che per l'intero condominio è stata presentata la richiesta di agibilità datata 07/10/2009 assunta al protocollo 3978, essendo trascorso il termine superiore ai 60 giorni senza che l'amministrazione comunale abbia formulato richieste di integrazione o abbia espresso diniego, sulla base della normativa vigente all'epoca, l'agibilità delle unità immobiliari del fabbricato si deve intendere attestata.

DIA N. **2542**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modeste modifiche interne e completamento rete fognaria, presentata il 27/06/2008 con il n. 2542 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio.

Certificato di collaudo della DIA presentato in data 24/03/2009 al protocollo 1269. DIA in variante al PDC.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, l'immobile ricade in zona A2 - C5. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.14 e art.16 delle norme tecniche di attuazione. Il PRG è stato oggetto di varianti a partire dall'anno 2009. - Adottata con delibera C.C. n.31 del 23/04/2009 - Adottata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 05/07/2010 - Approvata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, in accoglimento delle prescrizioni e rilievi di cui alla delibera G.P. n. 19 del 09/02/2012

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di accatastamento dell'impianto.

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica da parte di un manutentore impianti: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA BARNESE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **80,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento collocato al piano terra di un edificio condominiale. L'unità è composta da: soggiorno-cucina, n.1 W.C. e n.2 camere da letto e n.1 scoperto esclusivo con affaccio rispettivamente dalla zona pranzo.

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

- foglio 10 particella 317 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'intero lotto di cui fa parte l'unità catastale in questione confina con via Barese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà Priori Raffaele, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone). Il traffico nella zona è

scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino e Fossombrone.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di stima consiste in un appartamento posto al piano terra di un edificio condominiale ad uso residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra di cui l'ultimo solo accessibile dall'interno di due unità immobiliari. La costruzione è stata oggetto di ristrutturazione edilizia nell'anno 2005, posto in area urbana a destinazione residenziale, densamente abitata, posta ad una distanza di circa 700 metri dal centro cittadino. La costruzione possiede una struttura portante mista in pietra e laterizio.

Le facciate dell'edificio sono rifinite ad intonaco tinteggiato discretamente conservate.

Il fabbricato è interamente contornato da uno scoperto esclusivo, recintato mediante rete metallica plastificata, l'ingresso al fabbricato avviene attraverso un cancello pedonale. Si segnala che la recinzione sul lato retro è parzialmente danneggiata.

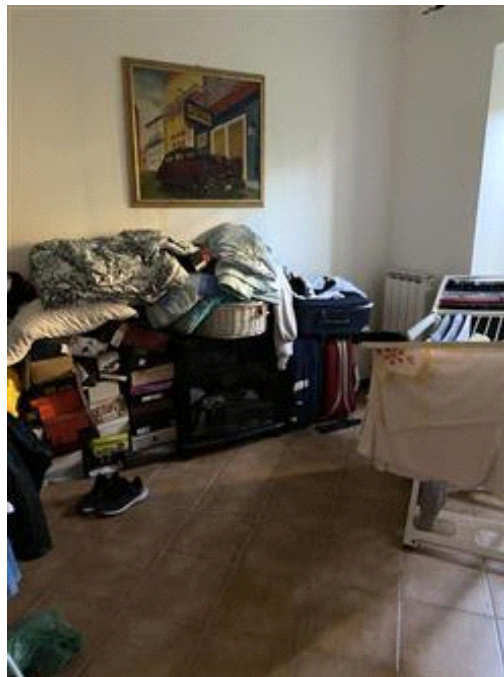
Lo stato di conservazione generale dell'edificio è discreto.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano terra. Sono presenti un soggiorno cucina, due camere e un WC. Il WC è dotato di lavabo, bidet, vasca e vaso. L'intero appartamento risulta pavimentato con piastrelle ceramiche di ordinaria fattura, presenta tutte le pareti intonacate e tinteggiate e possiede un'altezza di 2,70 m.

Gli infissi sono in alluminio con taglio termico e vetri doppi e dotati di dispositivo d'oscuramento a scuri in alluminio di colore verde. Il portone di ingresso è in alluminio con scadenti prestazioni isolanti.

Il riscaldamento è realizzato mediante termosifoni in alluminio alimentati da caldaia murale a gas. L'abitazione è dotata di impianto elettrico con canalizzazioni sotto traccia, impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico ed impianto fognario.

Lo stato generale dell'unità immobiliare è discreto.





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
Vani principali	71,00	x	100 %	=	71,00
Scoperto	71,00	x	10 %	=	7,10
Scoperto	99,00	x	2 %	=	1,98
Totale:	241,00				80,08

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - ANNO 2021 II SEMESTRE (06/06/2022)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

Immobiliare.it (06/06/2022)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 850,00

Note: Valore immobiliare per fabbricati simili a quello oggetto di stima.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando il metodo comparativo si determina, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto; detto importo viene moltiplicato 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.

Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale degli immobili valutata seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

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.

Calcolo dei coefficienti correttivi da applicare al valore medio di mercato

Caratteristiche commerciali

Tipologia unità: residenziale

Superficie convenzionale [mq]: 80

Zona: semicentrale

1. Coefficiente di Piano

Unità immobiliare al piano terra in condominio

Coefficiente di piano= 0,90

2. Coefficiente di Estensione

Estensione del fabbricato 100 mq

Coefficiente di estensione = 1,00

3. Coefficiente di esposizione

L'affaccio principale risulta su scoperto esclusivo:

Coefficiente d'esposizione = 1,00

4. Coefficiente di Vetustà

Vetustà anni = 13 anni

Coefficiente di vetustà = 0,92

5. Coefficiente di conservazione e manutenzione

Conservazione: normale

Coefficiente di conservazione e manutenzione = 1,00

6. Coefficiente del rapporto superficie/servizi

Numero di servizi igienici: 1

Coefficiente del rapporto superficie/servizi = 0,98

7. Coefficiente di rifinitura

Tipo di rifinitura dell'unità: ordinario

Coefficiente di rifinitura = 1,00

8. Coefficiente di distribuzione interna

Distribuzione interna dell'unità: funzionale

Coefficiente di distribuzione interna = 1,00

9. Coefficiente di rischio sismico

Fabbricato con struttura in muratura progettato secondo regole antisismiche, dotato di discreta regolarità

Coefficiente di rischio sismico = 1,00

10. Coefficiente di disponibilità

Disponibilità dell'unità: locato (vedi contratto allegato)

Coefficiente di disponibilità = 0,90

11. Coefficiente di orientamento

Vani principali : NORD

Coefficiente di orientamento = 0,90

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti

i coefficienti sopra descritti e vale: 0,657

Valori di mercato

Considerate le informazioni dedotte dall'indagine di mercato, si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1050,00 €/mq per unità immobiliari in buone condizioni. Considerate le caratteristiche specifiche del bene da stimare, sinteticamente espresse attraverso il coefficiente correttivo sopra determinato, si ottiene un valore unitario di: $1050,00 \times 0,657 = 690$ €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,08 x 690,00 = **55.255,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.255,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.255,20**

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA BARNESE SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto facente parte di un fabbricato condominiale.

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

- foglio 10 particella 317 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Trattasi di posto auto scoperto fronte fabbricato, confinante con via Barnese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà BARNESE S.R.L., salvo altri

L'intero edificio sviluppa - piani, - piani fuori terra, - piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino e Fossombrone.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nell'area cortilizia di un fabbricato condominiale in prossimità dell'accesso pedonale. Nell'area sono ubicati n.6 posti auto scoperti; quello oggetto di valutazione è il secondo che si incontra sul lato sinistro del bene comune non censibile individuato come sub.7. L'area scoperta risulta non pavimentata, non delimitata e priva di qualsiasi elemento che consenta di individuare in modo chiaro ed evidente la posizione del posto auto. Si precisa che il posto auto è oggetto di locazione insieme all'U.I. identificata nello stesso lotto di vendita.

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
Posto auto scoperto	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Anno 2021 II SEMESTRE (06/06/2022)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando il metodo comparativo si determina, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto; detto importo viene moltiplicato per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Nel caso in questione trattandosi di box auto scoperto si ritiene, tenendo conto delle seguenti caratteristiche ovvero : consistenza (ragguagliata 7 mq) , tipologia post auto (scoperto), localizzazione di dettaglio (normale), posizione posto auto (in superficie), accessibilità spazi di manovra (normale), stato manutentivo (pessimo), dotazioni impiantistiche (assenti), utilizzabilità degli spazi (normale) e disponibilità (locato) di assumere un coefficiente correttivo pari a 0.30.

Pertanto il valore unitario da attribuire al bene in esame è pari a $1050,00 \times 0,30 = 315,00$ €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	6,50	x	315,00	=	2.047,50
-------------------------------	------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.047,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.047,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro - Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Sito immobiliare.it, ed inoltre: Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

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	80,08	0,00	55.255,20	55.255,20
B	box singolo	6,50	0,00	2.047,50	2.047,50
				57.302,70 €	57.302,70 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 2.865,14**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 54.137,56**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 5.413,76**

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: **€ 48.723,81**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2019

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **67,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento collocato al piano terra di un edificio condominiale. L'unità è composta da: soggiorno, cucina, n.1 W.C. e n.1 camere da letto e n.2 scoperti esclusi con affaccio dalla zona soggiorno.

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

- foglio 10 particella 317 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: L'intero lotto di cui fa parte l'unità catastale in questione confina con via Barese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà Priori Raffaele, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

B box singolo a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto facente parte di un fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 317 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 2.014,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Trattasi di posto auto scoperto fronte fabbricato, confinante con via Barnese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà BARNESE S.R.L., salvo altri

Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.967,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.370,80
Data della valutazione:	18/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 02/12/2021, con scadenza il 30/11/2025, registrato il 10/12/2021 a Urbino ai nn. 2774 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2400

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** attiva, iscritta il 16/11/2009 a Urbino ai nn. 8832/2064, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 500000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/10/2019 a Urbino ai nn. 3985, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

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 16/02/2004), trascritto il 01/03/2004 a Urbino ai nn. 1450/796.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **63/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Conservazione volumetrica con aumento di unità immobiliare di un ex fabbricato rurale, sito all'interno della lottizzazione Barnese, presentata il 21/10/2005 con il n. 63/2005 di protocollo, agibilità del 07/10/2009 con il n. 3978 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio.

Si precisa che per l'intero condominio è stata presentata la richiesta di agibilità datata 07/10/2009 assunta al protocollo 3978, essendo trascorso il termine superiore ai 60 giorni senza che l'amministrazione comunale abbia formulato richieste di integrazione o abbia espresso diniego, sulla base della normativa vigente all'epoca, l'agibilità delle unità immobiliari del fabbricato si deve intendere attestata.

DIA N. **2542**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modeste modifiche interne e completamento rete fognaria, presentata il 27/06/2008 con il n. 2542 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio.

Certificato di collaudo della DIA presentato in data 24/03/2009 al protocollo 1269

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, l'immobile ricade in zona A2 - C5. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14 e art.16 delle norme tecniche di attuazione. Il PRG è stato oggetto di varianti a partire dall'anno 2009. - Adottata con delibera C.C. n.31 del 23/04/2009 - Adottata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 05/07/2010 - Approvata definitivamente con delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, in accoglimento delle prescrizioni e rilievi di cui alla delibera G.P. n. 19 del 09/02/2012

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di accatastamento dell'impianto termico
L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- verifica da parte di un manutentore impianti: €300,00

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA BARNESE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **67,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento collocato al piano terra di un edificio condominiale. L'unità è composta da: soggiorno, cucina, n.1 W.C. e n.1 camere da letto e n.2 scoperti esclusi con affaccio dalla zona soggiorno.

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

- foglio 10 particella 317 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'intero lotto di cui fa parte l'unità catastale in questione confina con via Barese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà Priori Raffaele, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino e Fossombrone.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di stima consiste in un appartamento posto al piano terra di un edificio condominiale ad uso residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra di cui l'ultimo solo accessibile dall'interno di due unità immobiliari. La costruzione è stata oggetto di ristrutturazione edilizia nell'anno 2005, posto in area urbana a destinazione residenziale, densamente abitata, posta ad una distanza di circa 700 metri dal centro cittadino. La costruzione possiede una struttura portante mista in pietra e laterizio.

Le facciate dell'edificio sono rifinite ad intonaco tinteggiato discretamente conservate.

Il fabbricato è interamente contornato da uno scoperto esclusivo, recintato mediante rete metallica plastificata, l'ingresso al fabbricato avviene attraverso un cancello pedonale. Si segnala che la recinzione sul lato retro è parzialmente danneggiata.

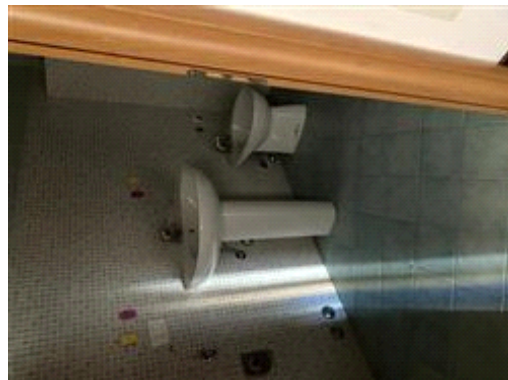
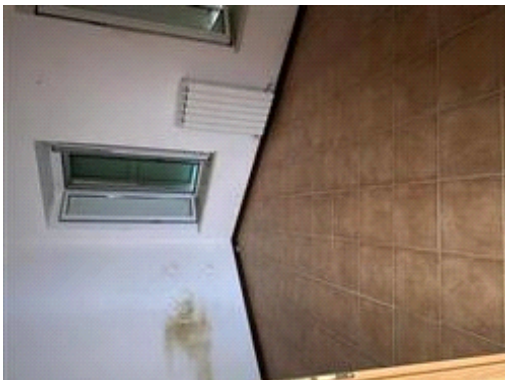
Lo stato di conservazione generale dell'edificio è discreto.

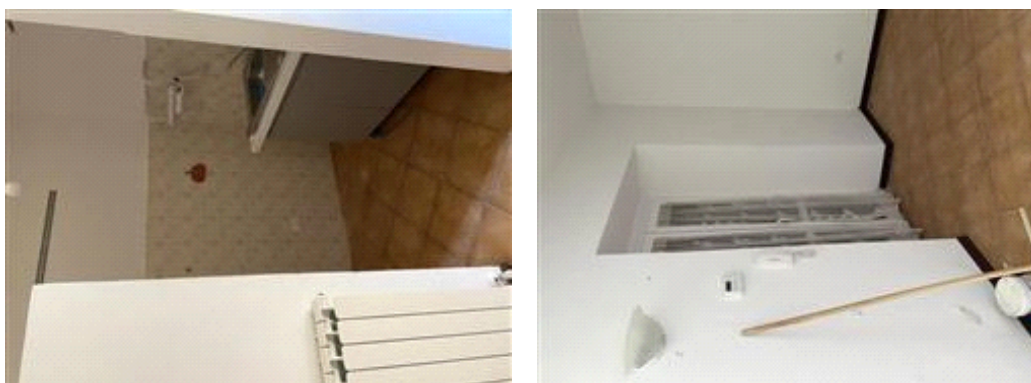
L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano terra. Sono presenti un soggiorno, una cucina, una camera e un WC. Il WC è dotato di lavabo, bidet, doccia e vaso. L'intero appartamento risulta pavimentato con piastrelle ceramiche di ordinaria fattura, presenta tutte le pareti intonacate e tinteggiate e possiede un'altezza di 2,70 m.

Gli infissi sono in alluminio con taglio termico e vetri doppi e dotati di dispositivo d'oscuramento a scuri in alluminio di colore verde. Il portone di ingresso è in alluminio con scadenti prestazioni isolanti.

Il riscaldamento è realizzato mediante termosifoni in alluminio alimentati da caldaia murale a gas. L'abitazione è dotata di impianto elettrico con canalizzazioni sotto traccia, impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico ed impianto fognario.

Lo stato generale dell'unità immobiliare è discreto.



**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
Vani principali	58,76	x	100 %	=	58,76
Scoperto	58,76	x	10 %	=	5,88
Scoperto	139,24	x	2 %	=	2,78
Totale:	256,76				67,42

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - ANNO 2021 II SEMESTRE (06/06/2022)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

immobiliaria.it (06/06/2022)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 850,00

Note: Valore immobiliare per fabbricati simili a quello oggetto di stima.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando il metodo comparativo si determina, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto; detto importo viene moltiplicato 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.

Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale degli immobili valutata seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

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.

Calcolo dei coefficienti correttivi da applicare al valore medio di mercato

Caratteristiche commerciali

Tipologia unità: residenziale

Superficie convenzionale [mq]: 67

Zona: semicentrale

1. Coefficiente di Piano

Unità immobiliare al piano terra in condominio

Coefficiente di piano = 0,90

2. Coefficiente di Estensione

Estensione del fabbricato fino a 100 mq

Coefficiente di estensione = 1,00

3. Coefficiente di esposizione

L'affaccio principale risulta su scoperto esclusivo:

Coefficiente d'esposizione = 1,00

4. Coefficiente di Vetustà

Vetustà anni = 13 anni

Coefficiente di vetustà = 0,92

5. Coefficiente di conservazione e manutenzione

Conservazione: mediocre

Coefficiente di conservazione e manutenzione = 0,95

6. Coefficiente del rapporto superficie/servizi

Numero di servizi igienici: 1

Coefficiente del rapporto superficie/servizi = 0,98

7. Coefficiente di rifinitura

Tipo di rifinitura: mediocreo

Coefficiente di rifinitura = 0,95

8. Coefficiente di distribuzione interna

Distribuzione interna dell'unità: funzionale

Coefficiente di distribuzione interna = 1,00

9. Coefficiente di rischio sismico

Fabbricato con struttura in muratura progettato secondo regole antisismiche, dotato di discreta regolarità

Coefficiente di rischio sismico = 1,00

10. Coefficiente di disponibilità

Disponibilità dell'unità: locato (vedi contratto allegato)

Coefficiente di disponibilità = 0,90

11. Coefficiente di orientamento

Vani principali : SUD

Coefficiente di orientamento = 1,00

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti e vale: 0,659

Valori di mercato

Considerate le informazioni dedotte dall'indagine di mercato, si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1050,00 €/mq per unità immobiliari in buone condizioni. Considerate le caratteristiche specifiche del bene da stimare, sinteticamente espresse attraverso il coefficiente correttivo sopra determinato, si ottiene un valore unitario di: $1050,00 * 0,659 = 692$ €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,42 x 692,00 = **46.655,19**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 46.655,19**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 46.655,19**

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA BARNESE SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto facente parte di un fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 317 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 2.014,00 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Trattasi di posto auto scoperto fronte fabbricato, confinante con via Barnese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà BARNESE S.R.L., salvo altri

Immobile ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino e Fossombrone.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nell'area cortilizia di un fabbricato condominiale in prossimità dell'accesso pedonale. Nell'area sono ubicati n.6 posti auto scoperti; quello oggetto di valutazione è il terzo che si incontra sul lato sinistro del bene comune non censibile individuato come sub.7. L'area scoperta risulta non pavimentata, non delimitata e priva di qualsiasi elemento che consenta di individuare in modo chiaro ed evidente la posizione del posto auto. Si precisa che il posto auto è oggetto di locazione insieme all'U.I. identificata nello stesso lotto di vendita.

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
Posto auto scoperto	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Anno 2021 II Semestre (06/06/2022)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando il metodo comparativo si determina, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto; detto importo viene moltiplicato per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Nel caso in questione trattandosi di box auto scoperto si ritiene, tenendo conto delle seguenti caratteristiche ovvero : consistenza (ragguagliata 7 mq) , tipologia post auto (scoperto), localizzazione di dettaglio (normale), posizione posto auto (in superficie), accessibilità spazi di manovra (normale), stato manutentivo (pessimo), dotazioni impiantistiche (assenti), utilizzabilità degli spazi (normale) e disponibilità (locato) di assumere un coefficiente correttivo pari a 0.30.

Pertanto il valore unitario da attribuire al bene in esame è pari a $1050,00 \times 0,30 = 315,00 \text{ €/mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,50 x 315,00 = **2.047,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.047,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.047,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro - Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Sito immobiliare.it, ed inoltre: Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	67,42	0,00	46.655,19	46.655,19
B	box singolo	6,50	0,00	2.047,50	2.047,50
				48.702,69 €	48.702,69 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 2.435,13
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.967,56

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€ 4.596,76
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:	€ 41.370,80

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2019

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

A appartamento a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **90,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento collocato al piano primo e al piano secondo di un edificio condominiale. L'unità si sviluppa su due piani collegati da una scala interna: al piano primo è composto da: soggiorno, cucina, n.1 W.C. e n.2 camere da letto, al piano secondo da un piccolo disimpegno che collega ad un WC e alla soffitta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 317 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Bernese, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'intero lotto di cui fa parte l'unità catastale in questione confina con via Barese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà Priori Raffaele, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

B box singolo a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di:

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

Trattasi di posto auto scoperto facente parte di un fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 317 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Trattasi di posto auto scoperto fronte fabbricato, confinante con via Barnese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà BARNESE S.R.L., salvo altri

Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.075,69
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 57.668,12

trova:

Data della valutazione:

18/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 10/06/2019, registrato il 21/06/2019 a Urbino ai nn. 1515 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3360

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** attiva, iscritta il 16/11/2009 a Urbino ai nn. 8332/2064, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 500000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/10/2019 a Urbino ai nn. 5434/3985, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

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 16/02/2004), trascritto il 01/03/2004 a Urbino ai nn. 1450/796.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **63/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Conservazione volumetrica con aumento di unità immobiliare di un ex fabbricato rurale, sito all'interno della lottizzazione Barnese, presentata il 21/10/2005 con il n. 63/2005 di protocollo, agibilità del 07/10/2009 con il n. 3978 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a riferita all'intero edificio.

Si precisa che per l'intero condominio è stata presentata la richiesta di agibilità datata 07/10/2009 assunta al protocollo 3978, essendo trascorso il termine superiore ai 60 giorni senza che l'amministrazione comunale abbia formulato richieste di integrazione o abbia espresso diniego, sulla base della normativa vigente all'epoca, l'agibilità delle unità immobiliari del fabbricato si deve intendere attestata.

DIA N. **2542**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modeste modifiche interne e completamento rete fognaria, presentata il 27/06/2008 con il n. 2542 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio.

Certificato di collaudo della DIA presentato in data 24/03/2009 al protocollo 1269

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, l'immobile ricade in zona A2 - C5. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14 e art.16 delle norme tecniche di attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di accatastamento dell'impianto

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica da parte di un manutentore impianti: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA BARNESE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **90,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento collocato al piano primo e al piano secondo di un edificio condominiale. L'unità si sviluppa su due piani collegati da una scala interna: al piano primo è composto da: soggiorno, cucina, n.1 W.C. e n.2 camere da letto, al piano secondo da un piccolo disimpegno che collega ad un WC e alla soffitta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 317 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Bernese, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'intero lotto di cui fa parte l'unità catastale in questione confina con via Barese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà Priori Raffaele, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino e Fossombrone.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di stima consiste in un appartamento posto al piano primo e secondo di un edificio condominiale ad uso residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra di cui l'ultimo solo accessibile dall'interno di due unità immobiliari. La costruzione è stata oggetto di ristrutturazione edilizia nell'anno 2005, posto in area urbana a destinazione residenziale, densamente abitata, posta ad una distanza di circa 700 metri dal centro cittadino. La costruzione possiede una struttura portante mista in pietra e laterizio.

Le facciate dell'edificio sono rifinite ad intonaco tinteggiato discretamente conservate.

Il fabbricato è interamente contornato da uno scoperto esclusivo, recintato mediante rete metallica plastificata, l'ingresso al fabbricato avviene attraverso un cancello pedonale. Si segnala che la recinzione sul lato retro è parzialmente danneggiata.

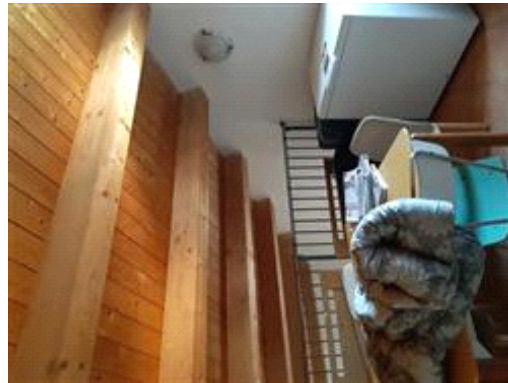
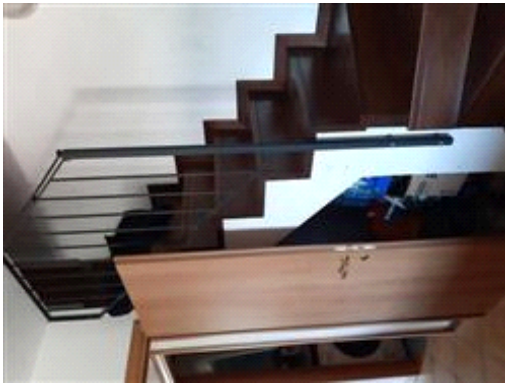
Lo stato di conservazione generale dell'edificio è discreto.

L'appartamento oggetto di stima si sviluppa al piano primo e al piano secondo. Al piano primo sono presenti un soggiorno, una cucina, due camere e un WC, al piano secondo un piccolo disimpegno, un WC e una soffitta. Sia il WC del piano primo e quello del piano secondo sono dotati di lavabo, bidet, doccia e vaso. L'intero appartamento risulta pavimentato con piastrelle ceramiche di ordinaria fattura, presenta tutte le pareti intonacate e tinteggiate e possiede un'altezza di 2,70 m al piano primo.

Gli infissi sono in alluminio con taglio termico e vetri doppi e dotati di dispositivo d'oscuramento a scuri in alluminio di colore verde. Il portone di ingresso è in alluminio con scadenti prestazioni isolanti.

Il riscaldamento è realizzato mediante termosifoni in alluminio alimentati da caldaia murale a gas al momento non funzionante. L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante bollitore elettrico. L'abitazione è dotata di impianto elettrico con canalizzazioni sotto traccia, impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico ed impianto fognario.

Lo stato generale dell'unità immobiliare è discreto.

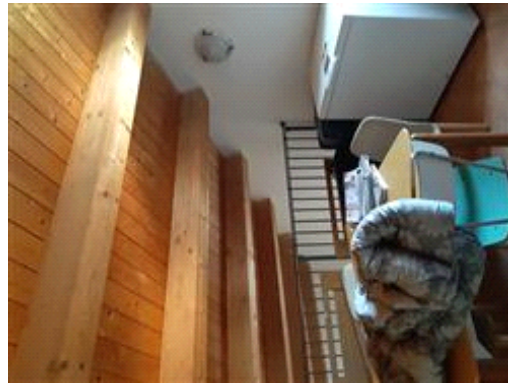
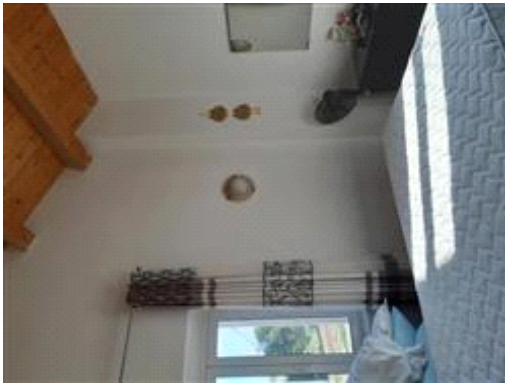
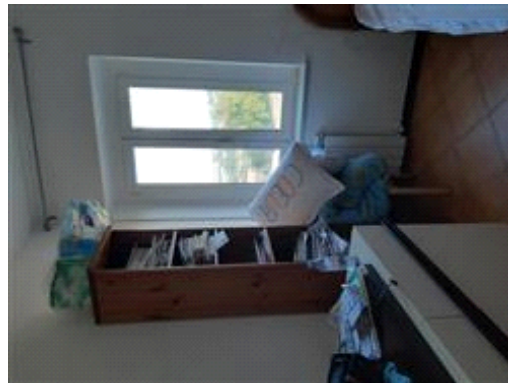
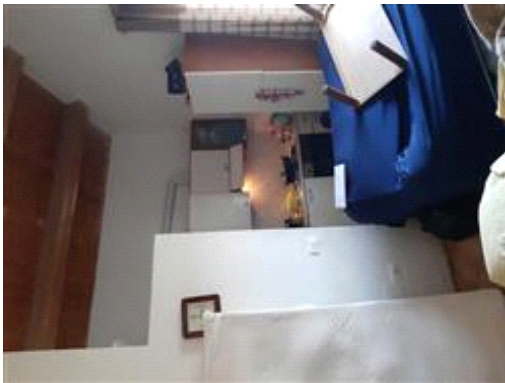


CONSISTENZA:

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
Vani principali	76,85	x	100 %	=	76,85
Soffitta	26,41	x	50 %	=	13,21
Totale:	103,26				90,06



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - ANNO 2021 II SEMESTRE (06/06/2022)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

immobiliare.it (06/06/2022)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 850,00

Note: Valore immobiliare per fabbricati simili a quello oggetto di stima.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando il metodo comparativo si determina, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto; detto importo viene moltiplicato 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.

Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale degli immobili valutata seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

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.

Calcolo dei coefficienti correttivi da applicare al valore medio di mercato

Caratteristiche commerciali

Tipologia unità: residenziale

Superficie convenzionale [mq]: 90

Zona: semicentrale

1. Coefficiente di Piano

Unità immobiliare al piano primo e secondo in condominio

Coefficiente di piano= 0,95

2. Coefficiente di Estensione

Estensione del fabbricato fino 100 mq

Coefficiente di estensione = 1,00

3. Coefficiente di esposizione

L'affaccio principale risulta su scoperto:

Coefficiente d'esposizione = 1,00

4. Coefficiente di Vetustà

Vetustà anni = 13 anni

Coefficiente di vetustà = 0,92

5. Coefficiente di conservazione e manutenzione

Conservazione: mediocre

Coefficiente di conservazione e manutenzione = 0,95

6. Coefficiente del rapporto superficie/servizi

Numero di servizi igienici: 2

Coefficiente del rapporto superficie/servizi = 1,0

7. Coefficiente di rifinitura

Tipo di rifinitura dell'unità: mediocre

Coefficiente di rifinitura = 0,95

8. Coefficiente di distribuzione interna

Distribuzione interna dell'unità: funzionale

Coefficiente di distribuzione interna = 1,00

9. Coefficiente di rischio sismico

Fabbricato con struttura in muratura progettato secondo regole antisismiche, dotato di discreta regolarità

Coefficiente di rischio sismico = 1,00

10. Coefficiente di disponibilità

Disponibilità dell'unità: locato (vedi contratto allegato)

Coefficiente di disponibilità = 0,90

11. Coefficiente di orientamento

Vani principali : EST

Coefficiente di orientamento = 0,95

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti e vale: 0,674

Valori di mercato

Considerate le informazioni dedotte dall'indagine di mercato, si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1050,00 €/mq per unità immobiliari in buone condizioni. Considerate le caratteristiche specifiche del bene da stimare, sinteticamente espresse attraverso il coefficiente correttivo sopra determinato, si ottiene un valore unitario di: $1050,00 \times 0,674 = 707 \text{ €/mq}$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,06	x	707,00	=	63.668,89
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 63.668,89
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 63.668,89

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA BARNESE SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di:

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

Trattasi di posto auto scoperto facente parte di un fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 317 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Trattasi di posto auto scoperto fronte fabbricato, confinante con via Barnese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà BARNESE S.R.L., salvo altri

Immobile ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino e Fossombrone.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nell'area cortilizia di un fabbricato condominiale in prossimità dell'accesso pedonale. Nell'area sono ubicati n.6 posti auto scoperti; quello oggetto di valutazione è il primo che si incontra sul lato destro del bene comune non censibile individuato come sub.7. L'area scoperta risulta non pavimentata, non delimitata e priva di qualsiasi elemento che consenta di individuare in modo chiaro ed evidente la posizione del posto auto. Si precisa che il posto auto è oggetto di locazione insieme all'U.I. identificata nello stesso lotto di vendita.

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
Posto auto scoperto	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Anno 2021 II SEMESTRE (06/06/2022)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando il metodo comparativo si determina, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto; detto importo viene moltiplicato per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Nel caso in questione trattandosi di box auto scoperto si ritiene, tenendo conto delle seguenti caratteristiche ovvero : consistenza (ragguagliata 7 mq) , tipologia post auto (scoperto), localizzazione di dettaglio (normale), posizione posto auto (in superficie), accessibilità spazi di manovra (normale), stato manutentivo (scadente), dotazioni impiantistiche (assenti), utilizzabilità degli spazi (normale) e disponibilità (locato) di assumere un coefficiente correttivo pari a 0.30.

Pertanto il valore unitario da attribuire al bene in esame è pari a $1050,00 \times 0,30 = 315,00$ €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,50 x 315,00 = **2.047,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.047,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.095,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro - Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Sito immobiliare.it, ed inoltre: Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

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	90,06	0,00	63.668,89	63.668,89
B	box singolo	6,50	0,00	2.047,50	4.095,00
				65.716,39 €	67.763,89 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 3.388,19
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.075,69

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€ 6.407,57
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:

€ 57.668,12

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **68,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento collocato al piano primo di un edificio condominiale. L'unità è composta da: soggiorno, cucina, n.1 W.C. e n.2 camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 317 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: L'intero lotto di cui fa parte l'unità catastale in questione confina con via Barese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà Priori Raffaele, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

B box singolo a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto facente parte di un fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 317 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 13 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Trattasi di posto auto scoperto fronte fabbricato, confinante con via Barnese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà BARNESE S.R.L., salvo altri

Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.346,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.111,40
Data della valutazione:	18/06/2022

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 16/11/2009 a Urbino ai nn. 8332/2064, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 500000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 03/10/2019 a Urbino ai nn. 5434/3985, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

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 16/02/2004), trascritto il 01/03/2004 a Urbino ai nn. 1450/796.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **63/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Conservazione volumetrica con aumento di unità immobiliare di un ex fabbricato rurale, sito all'interno della lottizzazione Barnese, presentata il 21/10/2005 con il n. 63/2005 di protocollo, agibilità del 07/10/2009 con il n. 3978 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a riferita all'intero edificio.

Si precisa che per l'intero condominio è stata presentata la richiesta di agibilità datata 07/10/2009 assunta al protocollo 3978, essendo trascorso il termine superiore ai 60 giorni senza che l'amministrazione comunale abbia formulato richieste di integrazione o abbia espresso diniego, sulla base della normativa vigente all'epoca, l'agibilità delle unità immobiliari del fabbricato si deve intendere attestata.

DIA N. **2542**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modeste modifiche interne e completamento rete fognaria, presentata il 27/06/2008 con il n. 2542 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio.

Certificato di collaudo della DIA presentato in data 24/03/2009 al protocollo 1269

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, l'immobile ricade in zona A2 - C5. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.14 e art.16 delle norme tecniche di attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di accatastamento dell'impianto

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica da parte di un manutentore impianti: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA BARNESE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **68,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

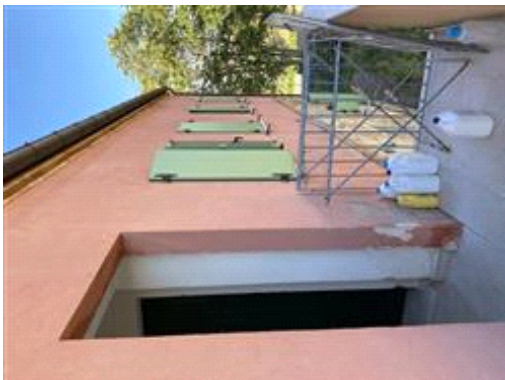
Trattasi di appartamento collocato al piano primo di un edificio condominiale. L'unità è composta da: soggiorno, cucina, n.1 W.C. e n.2 camere da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 317 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'intero lotto di cui fa parte l'unità catastale in questione confina con via Barese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà Priori Raffaele, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino e Fossombrone.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di stima consiste in un appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale ad uso residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra di cui l'ultimo solo accessibile dall'interno di due unità immobiliari. La costruzione è stata oggetto di ristrutturazione edilizia nell'anno 2005, posto in area urbana a destinazione residenziale, densamente abitata, posta ad una distanza di circa 700 metri dal centro cittadino. La costruzione possiede una struttura portante mista in pietra e laterizio.

Le facciate dell'edificio sono rifinite ad intonaco tinteggiato discretamente conservate.

Il fabbricato è interamente contornato da uno scoperto esclusivo, recintato mediante rete metallica plastificata, l'ingresso al fabbricato avviene attraverso un cancello pedonale. Si segnala che la recinzione sul lato retro è parzialmente danneggiata.

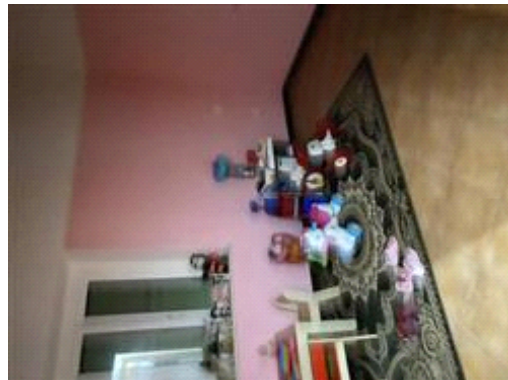
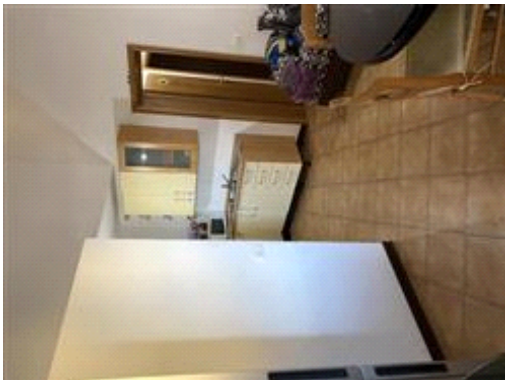
Lo stato di conservazione generale dell'edificio è discreto.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano primo. Sono presenti un soggiorno-cucina, due camere e un WC. Il WC è dotato di lavabo, bidet, doccia e vaso. L'intero appartamento risulta pavimentato con piastrelle ceramiche di ordinaria fattura, presenta tutte le pareti intonacate e tinteggiate e possiede un'altezza minima di 2,70 m.

Gli infissi sono in alluminio con taglio termico e vetri doppi e dotati di dispositivo d'oscuramento a scuri in alluminio di colore verde. Il portone di ingresso è in alluminio con scadenti prestazioni isolanti.

Il riscaldamento è realizzato mediante termosifoni in alluminio alimentati da caldaia murale a gas al momento non funzionante. L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante bollitore elettrico. L'abitazione è dotata di impianto elettrico con canalizzazioni sotto traccia, impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico ed impianto fognario.

Lo stato generale dell'unità immobiliare è discreto.



**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
Vani principali	68,85	x	100 %	=	68,85
Totale:	68,85				68,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - ANNO 2021 II SEMESTRE (06/06/2022)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

immobiliare.it (06/06/2022)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 850,00

Note: Valore immobiliare per fabbricati simili a quello oggetto di stima.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando il metodo comparativo si determina, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto; detto importo viene moltiplicato 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.

Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale degli immobili valutata seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

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.

Calcolo dei coefficienti correttivi da applicare al valore medio di mercato

Caratteristiche commerciali

Tipologia unità: residenziale

Superficie convenzionale [mq]: 69

Zona: semicentrale

1. Coefficiente di Piano

Unità immobiliare al piano primo in condominio

Coefficiente di piano = 0,95

2. Coefficiente di Estensione

Estensione del fabbricato fino 100 mq

Coefficiente di estensione = 1,00

3. Coefficiente di esposizione

L'affaccio principale risulta su scoperto:

Coefficiente d'esposizione = 1,00

4. Coefficiente di Vetustà

Vetustà anni = 13 anni

Coefficiente di vetustà = 0,92

5. Coefficiente di conservazione e manutenzione

Conservazione: mediocre

Coefficiente di conservazione e manutenzione = 0,95

6. Coefficiente del rapporto superficie/servizi

Numero di servizi igienici: 1

Coefficiente del rapporto superficie/servizi = 0,98

7. Coefficiente di rifinitura

Tipo di rifinitura dell'unità: mediocre

Coefficiente di rifinitura = 0,95

8. Coefficiente di distribuzione interna

Distribuzione interna dell'unità: funzionale

Coefficiente di distribuzione interna = 1,00

9. Coefficiente di rischio sismico

Fabbricato con struttura in muratura progettato secondo regole antisismiche, dotato di discreta regolarità

Coefficiente di rischio sismico = 1,00

10. Coefficiente di disponibilità

Disponibilità dell'unità: libero

Coefficiente di disponibilità = 1,00

11. Coefficiente di orientamento

Vani principali : NORD

Coefficiente di orientamento = 0,90

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti e vale: 0,695

Valori di mercato

Considerate le informazioni dedotte dall'indagine di mercato, si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1050,00 €/mq per unità immobiliari in buone condizioni. Considerate le caratteristiche specifiche del bene da stimare, sinteticamente espresse attraverso il coefficiente correttivo sopra determinato, si ottiene un valore unitario di: $1050,00 \times 0,695 = 730$ €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,85 x 730,00 = **50.260,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.260,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.260,50**

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA BARNESE SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto facente parte di un fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 317 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe u, consistenza 13 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Trattasi di posto auto scoperto fronte fabbricato, confinante con via Barnese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà BARNESE S.R.L., salvo altri

Immobile ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino e Fossombrone.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nell'area cortilizia di un fabbricato condominiale in prossimità dell'accesso pedonale. Nell'area sono ubicati n.6 posti auto scoperti; quello oggetto di valutazione è il secondo che si incontra sul lato destro del bene comune non censibile individuato come sub.7. L'area scoperta risulta non pavimentata, non delimitata e priva di qualsiasi elemento che consenta di individuare in modo chiaro ed evidente la posizione del posto auto. Si precisa che il posto auto non è oggetto di locazione come l'U.I. identificata nello stesso lotto di vendita.

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
Posto auto scoperto	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	68,85	0,00	50.260,50	50.260,50
B	box singolo	6,50	0,00	2.385,50	2.385,50
				52.646,00 €	52.646,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.346,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 5.234,60**

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: **€ 47.111,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2019

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **86,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento collocato al piano primo e al piano secondo di un edificio condominiale. L'unità si sviluppa su due piani collegati da una scala interna: al piano primo è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, un W.C. e una camera da letto, al piano secondo da un disimpegno con affaccio sul soggiorno, un WC e una soffitta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di min 2.40 - max 4.60. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 317 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'intero lotto di cui fa parte l'unità catastale in questione confina con via Barese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà Priori Raffaele, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

B **box singolo** a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto facente parte di un fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 317 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Trattasi di posto auto scoperto fronte fabbricato, confinante con via Barnese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà BARNESE S.R.L., salvo altri

Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.592,89
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.333,60
Data della valutazione:	18/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 23/01/2020, con scadenza il 31/01/2024, registrato il 14/02/2020 a Urbino ai nn. 386 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2880

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** attiva, iscritta il 16/11/2009 a Urbino ai nn. 8332/2064, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 500000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/10/2019 a Urbino ai nn. 5434/3985, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

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 (dal 16/02/2004), trascritto il 01/03/2004 a Urbino ai

nn. 1450/796.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 10 PART. 317 SUB. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12-13-14

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **63/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Conservazione volumetrica con aumento di unità immobiliare di un ex fabbricato rurale, sito all'interno della lottizzazione Barnese, presentata il 21/10/2005 con il n. 63/2005 di protocollo, agibilità del 07/10/2009 con il n. 3978 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio.

Si precisa che per l'intero condominio è stata presentata la richiesta di agibilità datata 07/10/2009 assunta al protocollo 3978, essendo trascorso il termine superiore ai 60 giorni senza che l'amministrazione comunale abbia formulato richieste di integrazione o abbia espresso diniego, sulla base della normativa vigente all'epoca, l'agibilità delle unità immobiliari del fabbricato si deve intendere attestata.

DIA N. **2542**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modeste modifiche interne e completamento rete fognaria, presentata il 27/06/2008 con il n. 2542 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero edificio.

Certificato di collaudo della DIA presentato in data 24/03/2009 protocollo 1269

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 24 del 20/06/2012, l'immobile ricade in zona A2 - C5. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14 e art.16 delle norme tecniche di attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di accatastamento dell'impianto

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica da parte di un manutentore impianti: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA BARNESE SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **86,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento collocato al piano primo e al piano secondo di un edificio condominiale. L'unità si sviluppa su due piani collegati da una scala interna: al piano primo è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, un W.C. e una camere da letto, al piano secondo da un disimpegno con affaccio sul soggiorno, un WC e una soffitta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di min 2.40 - max 4.60. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 317 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Via Barnese, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'intero lotto di cui fa parte l'unità catastale in questione confina con via Barese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà Priori Raffaele, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino e Fossombrone.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di stima consiste in un appartamento posto al piano primo e secondo di un edificio condominiale ad uso residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra di cui l'ultimo solo accessibile dall'interno di due unità immobiliari. La costruzione è stata oggetto di ristrutturazione edilizia nell'anno 2005, posto in area urbana a destinazione residenziale, densamente abitata, ad una distanza di circa 700 metri dal centro cittadino. La costruzione possiede una struttura portante mista in pietra e laterizio.

Le facciate dell'edificio sono rifinite ad intonaco tinteggiato discretamente conservate.

Il fabbricato è interamente contornato da uno scoperto esclusivo, recintato mediante rete metallica plastificata, l'ingresso al fabbricato avviene attraverso un cancello pedonale. Si segnala che la recinzione sul lato retro è parzialmente danneggiata.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è discreto.

L'appartamento oggetto di stima si sviluppa al piano primo e al piano secondo. Al piano primo sono presenti un soggiorno, una cucina, una camera e un WC, al piano secondo un disimpegno con affaccio sul soggiorno, un WC e una soffitta. Sia il WC del piano primo e quello del piano secondo sono dotati di lavabo, bidet, doccia e vaso. L'intero appartamento risulta pavimentato con piastrelle ceramiche di ordinaria fattura, presenta tutte le pareti intonacate e tinteggiate e possiede un'altezza minima di 2,40 (per i WC) fino ad una altezza massima di 4,60 m.

Gli infissi sono in alluminio con taglio termico e vetri doppi e dotati di dispositivo d'oscuramento a scuri in alluminio di colore verde. Il portone di ingresso è in alluminio con scadenti prestazioni isolanti.

Il riscaldamento è realizzato mediante termosifoni in alluminio alimentati da caldaia murale a gas. L'abitazione è dotata di impianto elettrico con canalizzazioni sotto traccia, impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico ed impianto fognario.

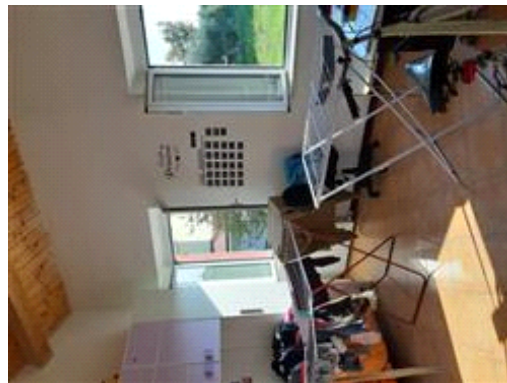
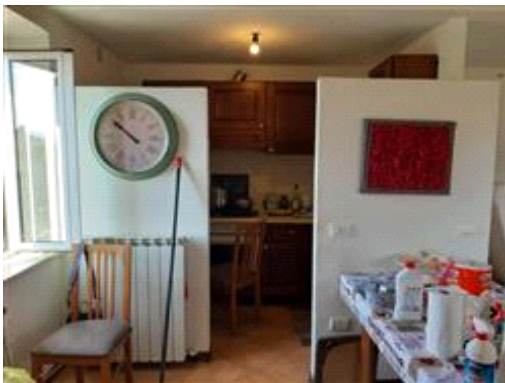
Lo stato generale dell'unità immobiliare è discreto.

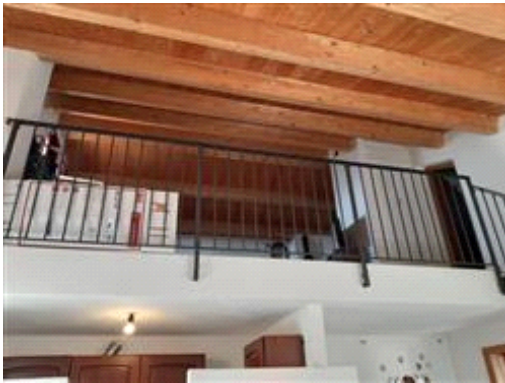
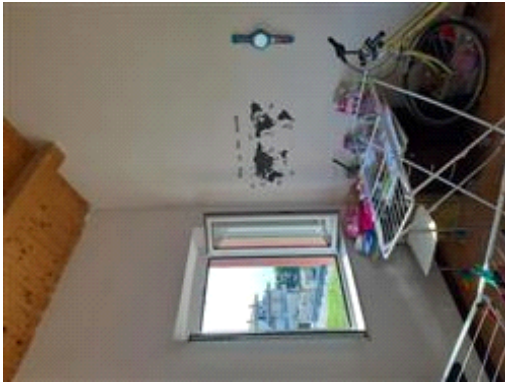
CONSISTENZA:

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
Vani principali	69,98	x	100 %	=	69,98
Soffitta	29,58	x	50 %	=	14,79
Scoperto	16,93	x	10 %	=	1,69
Totale:	116,49				86,46





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Anno 2021 II Semestre (06/06/2022)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

immobiliare.it (06/06/2022)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando il metodo comparativo si determina, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto; detto importo viene moltiplicato 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.

Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale degli immobili valutata seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

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.

Calcolo dei coefficienti correttivi da applicare al valore medio di mercato

Caratteristiche commerciali

Tipologia unità: residenziale

Superficie convenzionale [mq]: 86

Zona: semicentrale

1. Coefficiente di Piano

Unità immobiliare al piano primo e secondo in condominio

Coefficiente di piano= 0,90

2. Coefficiente di Estensione

Estensione del fabbricato fino a 100 mq

Coefficiente di estensione = 1,00

3. Coefficiente di esposizione

L'affaccio principale risulta su scoperto esclusivo:

Coefficiente d'esposizione = 1,00

4. Coefficiente di Vetustà

Vetustà anni = 13 anni

Coefficiente di vetustà = 0,92

5. Coefficiente di conservazione e manutenzione

Conservazione: normale

Coefficiente di conservazione e manutenzione = 1

6. Coefficiente del rapporto superficie/servizi

Numero di servizi igienici: 2

Coefficiente del rapporto superficie/servizi = 1,0

7. Coefficiente di rifinitura

Tipo di rifinitura dell'unità: ordinario

Coefficiente di rifinitura = 1,00

8. Coefficiente di distribuzione interna

Distribuzione interna dell'unità: funzionale

Coefficiente di distribuzione interna = 1,00

9. Coefficiente di rischio sismico

Fabbricato con struttura in muratura progettato secondo regole antisismiche, dotato di discreta regolarità

Coefficiente di rischio sismico = 1,00

10. Coefficiente di disponibilità

Disponibilità dell'unità: locato (vedi contratto allegato)

Coefficiente di disponibilità = 0,90

11. Coefficiente di orientamento

Vani principali : SUD

Coefficiente di orientamento = 1,00

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti e vale: 0,707

Valori di mercato

Considerate le informazioni dedotte dall'indagine di mercato, si ritiene di dover assumere un valore unitario di 1050,00 €/mq per unità immobiliari in buone condizioni. Considerate le caratteristiche specifiche del bene da stimare, sinteticamente espresse attraverso il coefficiente correttivo sopra determinato, si ottiene un valore unitario di: $1050,00 \times 0,672 = 742 \text{ €/mq}$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,46	x	742,00	=	64.155,55
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 64.155,55

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 64.155,55

BENI IN SANT'IPPOLITO VIA BARNESE SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SANT'IPPOLITO Via Barnese snc, della superficie commerciale di **6,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto facente parte di un fabbricato condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 317 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 20,14 Euro, indirizzo catastale: Via Bernese, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Trattasi di posto auto scoperto fronte fabbricato, confinante con via Barnese, proprietà Brutti Giuliano, proprietà BARNESE S.R.L., salvo altri

Immobile ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fossombrone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino e Fossombrone.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nell'area cortilizia di un fabbricato condominiale in prossimità dell'accesso pedonale. Nell'area sono ubicati n.6 posti auto scoperti; quello oggetto di valutazione è il terzo che si incontra sul lato destro del bene comune non censibile individuato come sub.7. L'area scoperta risulta non pavimentata, non delimitata e priva di qualsiasi elemento che consenta di individuare in modo chiaro ed evidente la posizione del posto auto. Si precisa che il posto auto è oggetto di locazione insieme all'U.I. identificata nello stesso lotto di vendita.

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
Posto auto scoperto	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	13,00				6,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - ANNO 2021 II SEMESTRE (06/06/2022)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando il metodo comparativo si determina, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto; detto importo viene moltiplicato per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Nel caso in questione trattandosi di box auto scoperto si ritiene, tenendo conto delle seguenti caratteristiche ovvero : consistenza (ragguagliata 7 mq) , tipologia post auto (scoperto), localizzazione di dettaglio (normale), posizione posto auto (in superficie), accessibilità spazi di manovra (normale), stato manutentivo (pessimo), dotazioni impiantistiche (assenti), utilizzabilità degli spazi (normale) e disponibilità (locato) di assumere un coefficiente correttivo pari a 0.30.

Pertanto il valore unitario da attribuire al bene in esame è pari a $1050,00 \times 0,30 = 315,00 \text{ €/mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,50 x 315,00 = **2.047,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.047,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.047,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro - Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Comune di Sant'Ippolito, osservatori del mercato immobiliare Sito immobiliare.it, ed inoltre: Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

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	86,46	0,00	64.155,55	64.155,55
B	box singolo	6,50	0,00	2.047,50	2.047,50
				66.203,05 €	66.203,05 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 3.310,15**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 62.592,89**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 6.259,29**

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: **€ 56.333,60**

data 18/06/2022

il tecnico incaricato
Simone Romanini