



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

98/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

VERA COLELLA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIANNETTO CLINI

CF:CLNGNT61H23B354P
con studio in FERMIGNANO (PU) Via G. Mazzini, 18
telefono: 0722331256
fax: 0722331256
email: giannetto.clini@gmail.com
PEC: giannetto.clini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato in corso di costruzione** a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **95,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appartamento non ancora ultimato facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'alloggio è posto al piano primo e in base all'ultimo progetto autorizzato è prevista la realizzazione di zona giorno, disimpegno, due camere e un bagno, oltre alla terrazza esclusiva e alle parti in comune con le altre unità immobiliari. Alla data del sopralluogo l'unità risulta allo stato grezzo in quanto priva di impianti, tramezzi, intonaci, infissi, massetti e finiture interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70 a lavori ultimati. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 526 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

B **box singolo** a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di autorimessa non ancora ultimata facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'unità posta al piano terra è composta da un unico locale garage oltre a spazi in comune con le altre unità immobiliari. Si precisa che il garage è stato erroneamente accatastato al finito in quanto alla data del sopralluogo risulta privo di impianti, tramezzi di divisione verso le altre unità, intonaci, infissi, massetti e finiture interne; inoltre l'unità è occupata da materiali di varia natura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50 a lavori ultimati. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 526 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 79,33 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

C **posto auto** a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di posto auto scoperto parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'unità è posta al piano terra e alla data del sopralluogo risulta occupata da veicoli e materiali di varia natura.

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

- foglio 53 particella 526 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 27,53 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	146,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.280,00
Data della valutazione:	03/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che il garage censito al foglio 53 mappale 526 sub. 4 è occupato dal sig. Saltarelli Marco tramite accordi verbali con il proprietario del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/10/2006 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 23702/4435 di repertorio, registrata il 25/10/2006 ai nn. 9168/2459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: €. 1.000.000,00 .

Importo capitale: €. 500.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile censito al foglio 53 mappale 232 (oggi mappale 526).

A margina risultano: annotazione ad iscrizione nn.6730/1032 del 05/11/2010 derivante da riduzione di somma del 14/10/2010 notaio Roberto Rizzi num. rep. 28159/7598; annotazione ad iscrizione nn. 6731/1033 del 05/11/2010 derivante da restrizione di beni del 14/10/2010 notaio Roberto Rizzi num. rep. 28159/7598 riguardante le unità al foglio 53 particella 526 sub. 1-2-3-13-18-19

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/02/2014 a firma di Tribunale di Rimini ai nn. 339 di repertorio, registrata il 07/11/2017 ai nn. 5904/778, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

OSCURATO ***, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 28.000,00.

Importo capitale: €. 13.605,60

ipoteca, stipulata il 08/01/2020 a firma di Agenzia delle entrate ai nn. 1221/8220 di repertorio, registrata il 09/01/2020 ai nn. 111/9, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da riscossione dell'Agenzia delle Entrate.

Importo ipoteca: €. 326.199,44.

Importo capitale: €. 163.099,72

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/09/2021 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 496 di repertorio, trascritta il 14/10/2021 ai nn. 6088/4620, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2012), con atto stipulato il 26/07/2012 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 30138/9084 di repertorio, trascritto il 03/08/2012 ai nn. 3894/2787

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/10/1994 fino al 20/04/2006), registrato il 29/04/1995 ai nn. 5/319, trascritto il 26/08/1996 ai nn. 3939/2886.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 53 mappale 232 (oggi mappale 526).

Risulta trascritta in data 02/11/2021 ai nn. 6476/4944 accettazione tacita d'eredità nascente da atto Notaio Passarelli Pula Massimiliano del 20/04/2006 rep. 4215

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2006 fino al 26/07/2012), con atto stipulato il 20/04/2006 a firma di Notaio Passarelli Pula Massimiliano ai nn. 4215/2877 di repertorio, trascritto il 27/04/2006 ai nn. 3576/1763.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 53 mappale 232 (oggi mappale 526)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione lavori di ordinaria manutenzione N. **103/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di pulizia lotto e riconfinamento, presentata il 06/07/2007 con il n. 5840 di protocollo

Permesso di costruire N. **149/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione fabbricato ad uso residenziale / commerciale composto da due unità commerciali e tre alloggi, presentata il 11/12/2007 con il n. 10170 di protocollo, rilasciata il 30/04/2008 con il n. 14 di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria N. **93/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione fabbricato ad uso residenziale / commerciale composto da due unità commerciali e tre alloggi, presentata il 15/06/2010 con il n. 4956 di protocollo, rilasciata il 21/09/2010 con il n. 41 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ACQUALAGNA VIA FOSSATO SNC

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato in corso di costruzione a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **95,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento non ancora ultimato facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'alloggio è posto al piano primo e in base all'ultimo progetto autorizzato è prevista la realizzazione di zona giorno, disimpegno, due camere e un bagno, oltre alla terrazza esclusiva e alle parti in comune con le altre unità immobiliari. Alla data del sopralluogo l'unità

risulta allo stato grezzo in quanto priva di impianti, tramezzi, intonaci, infissi, massetti e finiture interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70 a lavori ultimati. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 526 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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:

Delle Strutture:

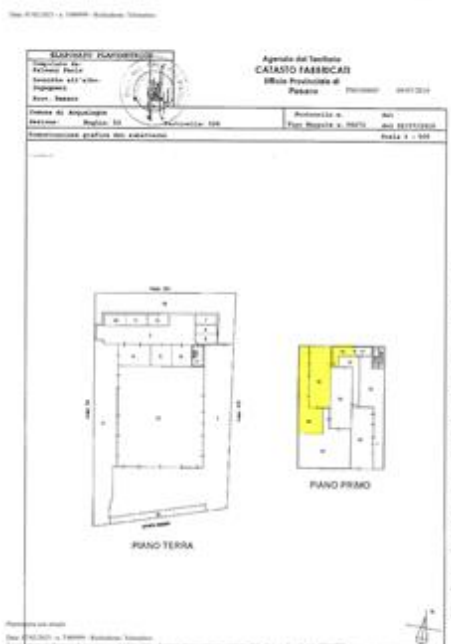
strutture verticali: costruite in cemento armato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
copertura: a falde ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	70,00	x	100 %	=	70,00
Terrazza	85,00	x	30 %	=	25,50
Totale:	155,00				95,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica,

della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Tale coefficiente, vista l'impossibilità di determinare tutte le caratteristiche specifiche del bene, essendo in fase di costruzione, è stato valutato considerando in particolar modo la vetustà, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione ed è ipotizzato pari a 0,85.

Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

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

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 500,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $500 \times 95,50 = 47.750,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,50 x 500,00 = **47.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.750,00**

BENI IN ACQUALAGNA VIA FOSSATO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

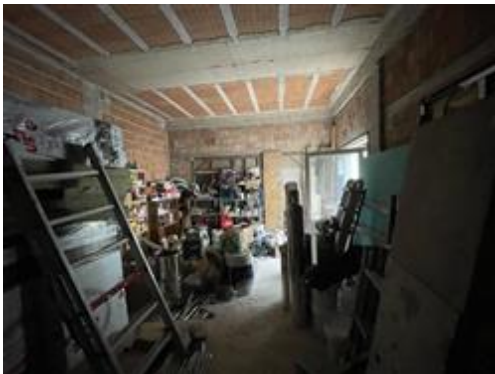
Trattasi di autorimessa non ancora ultimata facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'unità posta al piano terra è composta da un unico locale garage oltre a spazi in comune con le altre unità immobiliari. Si precisa che il garage è stato erroneamente accatastato al finito in quanto alla data del sopralluogo risulta privo di impianti, tramezzi di divisione verso le altre unità, intonaci, infissi, massetti e finiture interne; inoltre l'unità è occupata da materiali di varia natura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50 a lavori ultimati. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 526 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, rendita 79,33 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato
copertura: a falde



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Garage	38,00	x	100 %	=	38,00
Totale:	38,00				38,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica,

della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Tale coefficiente, vista l'impossibilità di determinare tutte le caratteristiche specifiche del bene, essendo in fase di costruzione, è stato valutato considerando in particolar modo la vetustà, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione ed è ipotizzato pari a 0,85.

Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati

nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 250,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $250 \times 38,00 = 9.500,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,00 x 250,00 = **9.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.500,00**

BENI IN ACQUALAGNA VIA FOSSATO SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'unità è posta al piano terra e alla data del sopralluogo risulta occupata da veicoli e materiali di varia natura.

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

- foglio 53 particella 526 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 27,53 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato scn, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono

Acqualagna). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica,

della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Tale coefficiente, vista l'impossibilità di determinare tutte le caratteristiche specifiche del bene, essendo in fase di costruzione, è stato valutato

considerando in particolar modo la vetustà, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione ed è ipotizzato pari a 0,85.

Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

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

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 150,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $150 \times 13,00 = 1.950,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 150,00 = **1.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato in corso di costruzione	95,50	0,00	47.750,00	47.750,00

B	box singolo	38,00	0,00	9.500,00	9.500,00
C	posto auto	13,00	0,00	1.950,00	1.950,00
				59.200,00 €	59.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.200,00**

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: **€. 5.920,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.280,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato in corso di costruzione** a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appartamento non ancora ultimato facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'alloggio è posto al piano primo e in base all'ultimo progetto autorizzato è prevista la realizzazione di zona giorno, disimpegno, due camere e un bagno, oltre alla terrazza esclusiva e alle parti in comune con le altre unità immobiliari. Alla data del sopralluogo l'unità risulta allo stato grezzo in quanto priva di impianti, tramezzi, intonaci, infissi, massetti e finiture interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 a lavori ultimati. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 526 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

B **box singolo** a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di autorimessa non ancora ultimata facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'unità posta al piano terra è composta da un unico locale garage oltre a spazi in comune con le altre unità immobiliari. Si precisa che il garage è stato erroneamente accatastato al finito in quanto alla data del sopralluogo risulta privo di impianti, tramezzi di divisione verso le altre unità, intonaci, infissi, massetti e finiture interne; inoltre l'unità è occupata da materiali di varia natura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50 a lavori ultimati. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 526 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

C **posto auto** a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di posto auto scoperto parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'unità è posta al piano terra e alla data del sopralluogo risulta occupata da veicoli e materiali di varia natura.

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

- foglio 53 particella 526 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 27,53 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	149,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.555,00
Data della valutazione:	03/10/2023

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**, stipulata il 19/10/2006 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 23702/4435 di repertorio, registrata il 25/10/2006 ai nn. 9168/2459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: €. 1.000.000,00 .

Importo capitale: €. 500.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile censito al foglio 53 mappale 232 (oggi mappale 526).

A margina risultano: annotazione ad iscrizione nn.6730/1032 del 05/11/2010 derivante da riduzione di somma del 14/10/2010 notaio Roberto Rizzi num. rep. 28159/7598; annotazione ad iscrizione nn. 6731/1033 del 05/11/2010 derivante da restrizione di beni del 14/10/2010 notaio Roberto Rizzi num. rep. 28159/7598 riguardante le unità al foglio 53 particella 526 sub. 1-2-3-13-18-19

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/02/2014 a firma di Tribunale di Rimini ai nn. 339 di repertorio, registrata il 07/11/2017 ai nn. 5904/778, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 28.000,00.

Importo capitale: €. 13.605,60

ipoteca , stipulata il 08/01/2020 a firma di Agenzia delle entrate ai nn. 1221/8220 di repertorio, registrata il 09/01/2020 ai nn. 111/9, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da riscossione dell'Agenzia delle Entrate.

Importo ipoteca: €. 326.199,44.

Importo capitale: €. 163.099,72

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/09/2021 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 496 di repertorio, trascritta il 14/10/2021 ai nn. 6088/4620, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2012), con atto stipulato il 26/07/2012 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 30138/9084 di repertorio, trascritto il 03/08/2012 ai nn. 3894/2787

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/10/1994 fino al 20/04/2006), registrato il 29/04/1995 ai nn. 5/319, trascritto il 26/08/1996 ai nn. 3939/2886.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 53 mappale 232 (oggi mappale 526).

Risulta trascritta in data 02/11/2021 ai nn. 6476/4944 accettazione tacita d'eredità nascente da atto Notaio Passarelli Pula Massimiliano del 20/04/2006 rep. 4215

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2006 fino al 26/07/2012), con atto stipulato il 20/04/2006 a firma di Notaio Passarelli Pula Massimiliano ai nn. 4215/2877 di repertorio, trascritto il 27/04/2006 ai nn. 3576/1763.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 53 mappale 232 (oggi mappale 526)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione lavori di ordinaria manutenzione N. **103/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di pulizia lotto e riconfinamento, presentata il 06/07/2007 con il n. 5840 di protocollo

Permesso di costruire N. **149/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione fabbricato ad uso residenziale / commerciale composto da due unità commerciali e tre alloggi, presentata il 11/12/2007 con il n. 10170 di protocollo, rilasciata il 30/04/2008 con il n. 14 di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria N. **93/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione fabbricato ad uso residenziale / commerciale composto da due unità commerciali e tre alloggi, presentata il 15/06/2010 con il n. 4956 di protocollo, rilasciata il 21/09/2010 con il n. 41 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ACQUALAGNA VIA FOSSATO SNC
FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE
DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato in corso di costruzione a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento non ancora ultimato facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'alloggio è posto al piano primo e in base all'ultimo progetto autorizzato è prevista la realizzazione di zona giorno, disimpegno, due camere e un bagno, oltre alla terrazza esclusiva e alle parti in comune con le altre unità immobiliari. Alla data del sopralluogo l'unità risulta allo stato grezzo in quanto priva di impianti, tramezzi, intonaci, infissi, massetti e finiture interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 a lavori ultimati. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 526 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagini di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica,

della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Tale coefficiente, vista l'impossibilità di determinare tutte le caratteristiche specifiche del bene, essendo in fase di costruzione, è stato valutato considerando in particolare modo la vetustà, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione ed è ipotizzato pari a 0,85.

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

Superficie commerciale:

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

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 500,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $500 \times 112,00 = 56.000,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	112,00	x	500,00	=	56.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 56.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 56.000,00
---	---------------------

BENI IN ACQUALAGNA VIA FOSSATO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa non ancora ultimata facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'unità posta al piano terra è composta da un unico locale garage oltre a spazi in comune con le altre unità immobiliari. Si precisa che il garage è stato erroneamente accatastato al finito in quanto alla data del sopralluogo risulta privo di impianti, tramezzi di divisione verso le altre unità,intonaci, infissi, massetti e finiture interne; inoltre l'unità è occupata da materiali di varia natura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50 a lavori ultimati. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 526 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 52,06 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T, intestato a *** DATO

OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato*copertura*: a falde

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Garage	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagini di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica,

della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Tale coefficiente, vista l'impossibilità di determinare tutte le caratteristiche specifiche del bene, essendo in fase di costruzione, è stato valutato considerando in particolar modo la vetustà, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione ed è ipotizzato pari a 0,85.

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

Superficie commerciale:

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

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 250,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $250 \times 24,00 = 6.000,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 250,00 = **6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

BENI IN ACQUALAGNA VIA FOSSATO SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di posto auto scoperto parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'unità è posta al piano terra e alla data del sopralluogo risulta occupata da veicoli e materiali di varia natura.

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

- foglio 53 particella 526 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 27,53 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagini di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica,

della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Tale coefficiente, vista l'impossibilità di determinare tutte le caratteristiche specifiche del bene, essendo in fase di costruzione, è stato valutato considerando in particolar modo la vetustà, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione ed è ipotizzato pari a 0,85.

Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle

pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 150,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $150 \times 13,00 = 1.950,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 150,00 = **1.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato in corso di costruzione	112,00	0,00	56.000,00	56.000,00
B	box singolo	24,00	0,00	6.000,00	6.000,00
C	posto auto	13,00	0,00	1.950,00	1.950,00
				63.950,00 €	63.950,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.950,00**

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: **€. 6.395,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.555,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato in corso di costruzione** a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appartamento non ancora ultimato facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'alloggio è posto al piano primo e in base all'ultimo progetto autorizzato è prevista la realizzazione di zona giorno, disimpegno, due camere e un bagno, oltre alla terrazza esclusiva e alle parti in comune con le altre unità immobiliari. Alla data del sopralluogo l'unità risulta allo stato grezzo in quanto priva di impianti, tramezzi, intonaci, infissi, massetti e finiture interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 a lavori ultimati. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 526 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

B **box singolo** a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di autorimessa non ancora ultimata facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'unità posta al piano terra è composta da un unico locale garage oltre a spazi in comune con le altre unità immobiliari. Si precisa che il garage è stato erroneamente accatastato al finito in quanto alla data del sopralluogo risulta privo di impianti, tramezzi di divisione verso le altre unità, intonaci, infissi, massetti e finiture interne; inoltre l'unità è occupata da materiali di varia natura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50 a lavori ultimati. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 526 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

C **posto auto** a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di posto auto scoperto parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'unità è posta al piano terra e alla data del sopralluogo risulta occupata da veicoli e materiali di varia natura.

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

- foglio 53 particella 526 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 27,53 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.155,00
Data della valutazione:	03/10/2023

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**, stipulata il 19/10/2006 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 23702/4435 di repertorio, registrata il 25/10/2006 ai nn. 9168/2459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: €. 1.000.000,00 .

Importo capitale: €. 500.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile censito al foglio 53 mappale 232 (oggi mappale 526).

A margina risultano: annotazione ad iscrizione nn.6730/1032 del 05/11/2010 derivante da riduzione di somma del 14/10/2010 notaio Roberto Rizzi num. rep. 28159/7598; annotazione ad iscrizione nn. 6731/1033 del 05/11/2010 derivante da restrizione di beni del 14/10/2010 notaio Roberto Rizzi num. rep. 28159/7598 riguardante le unità al foglio 53 particella 526 sub. 1-2-3-13-18-19

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/02/2014 a firma di Tribunale di Rimini ai nn. 339 di repertorio, registrata il 07/11/2017 ai nn. 5904/778, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 28.000,00.

Importo capitale: €. 13.605,60

ipoteca , stipulata il 08/01/2020 a firma di Agenzia delle entrate ai nn. 1221/8220 di repertorio, registrata il 09/01/2020 ai nn. 111/9, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da riscossione dell'Agenzia delle Entrate.

Importo ipoteca: €. 326.199,44.

Importo capitale: €. 163.099,72

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/09/2021 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 496 di repertorio, trascritta il 14/10/2021 ai nn. 6088/4620, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2012), con atto stipulato il 26/07/2012 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 30138/9084 di repertorio, trascritto il 03/08/2012 ai nn. 3894/2787

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/10/1994 fino al 20/04/2006), registrato il 29/04/1995 ai nn. 5/319, trascritto il 26/08/1996 ai nn. 3939/2886.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 53 mappale 232 (oggi mappale 526).

Risulta trascritta in data 02/11/2021 ai nn. 6476/4944 accettazione tacita d'eredità nascente da atto Notaio Passarelli Pula Massimiliano del 20/04/2006 rep. 4215

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2006 fino al 26/07/2012), con atto stipulato il 20/04/2006 a firma di Notaio Passarelli Pula Massimiliano ai nn. 4215/2877 di repertorio, trascritto il 27/04/2006 ai nn. 3576/1763.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 53 mappale 232 (oggi mappale 526)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione lavori di ordinaria manutenzione N. **103/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di pulizia lotto e riconfinamento, presentata il 06/07/2007 con il n. 5840 di protocollo

Permesso di costruire N. **149/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione fabbricato ad uso residenziale / commerciale composto da due unità commerciali e tre alloggi, presentata il 11/12/2007 con il n. 10170 di protocollo, rilasciata il 30/04/2008 con il n. 14 di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria N. **93/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione fabbricato ad uso residenziale / commerciale composto da due unità commerciali e tre alloggi, presentata il 15/06/2010 con il n. 4956 di protocollo, rilasciata il 21/09/2010 con il n. 41 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ACQUALAGNA VIA FOSSATO SNC
FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE
DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato in corso di costruzione a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento non ancora ultimato facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'alloggio è posto al piano primo e in base all'ultimo progetto autorizzato è prevista la realizzazione di zona giorno, disimpegno, due camere e un bagno, oltre alla terrazza esclusiva e alle parti in comune con le altre unità immobiliari. Alla data del sopralluogo l'unità risulta allo stato grezzo in quanto priva di impianti, tramezzi, intonaci, infissi, massetti e finiture interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 a lavori ultimati. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 526 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato
copertura: a falde



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	70,00	x	100 %	=	70,00
Terrazza	100,00	x	30 %	=	30,00
Totale:	170,00				100,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica,

della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Tale coefficiente, vista l'impossibilità di determinare tutte le caratteristiche specifiche del bene, essendo in fase di costruzione, è stato valutato considerando in particolar modo la vetustà, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione ed è ipotizzato pari a 0,85.

Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

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

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 500,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $500 \times 100,00 = 50.000,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 500,00 = **50.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN ACQUALAGNA VIA FOSSATO SNC**BOX SINGOLO****DI CUI AL PUNTO B**

box singolo a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa non ancora ultimata facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'unità posta al piano terra è composta da un unico locale garage oltre a spazi in comune con le altre unità immobiliari. Si precisa che il garage è stato erroneamente accatastato al finito in quanto alla data del sopralluogo risulta privo di impianti, tramezzi di divisione verso le altre unità, intonaci, infissi, massetti e finiture interne; inoltre l'unità è occupata da materiali di varia natura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50 a lavori ultimati. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 526 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato
copertura: a falde

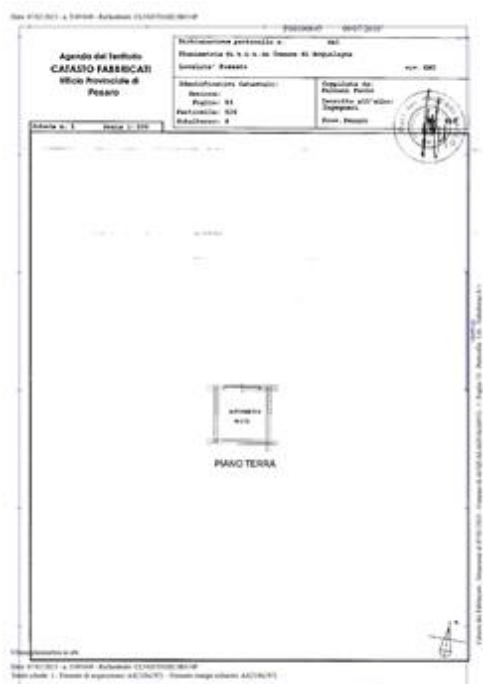


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	24,00				24,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagini di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica,

della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Tale coefficiente, vista l'impossibilità di determinare tutte le caratteristiche specifiche del bene, essendo in fase di costruzione, è stato valutato considerando in particolar modo la vetustà, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione ed è ipotizzato pari a 0,85.

Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

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

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 250,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $250 \times 24,00 = 6.000,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	24,00	x	250,00	=	6.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 6.000,00
---	--------------------

BENI IN ACQUALAGNA VIA FOSSATO SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di posto auto scoperto parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. L'unità è posta al piano terra e alla data del sopralluogo risulta occupata da veicoli e materiali di varia natura.

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

- foglio 53 particella 526 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 27,53 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

copertura: a falde



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	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto

moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica,

della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Tale coefficiente, vista l'impossibilità di determinare tutte le caratteristiche specifiche del bene, essendo in fase di costruzione, è stato valutato considerando in particolar modo la vetustà, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione ed è ipotizzato pari a 0,85.

Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

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

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 150,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $150 \times 13,00 = 1.950,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	13,00	x	150,00	=	1.950,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.950,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.950,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato in corso di costruzione	100,00	0,00	50.000,00	50.000,00
B	box singolo	24,00	0,00	6.000,00	6.000,00
C	posto auto	13,00	0,00	1.950,00	1.950,00
				57.950,00 €	57.950,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.950,00**

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: **€. 5.795,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.155,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n. 3 posti auto scoperti facenti parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. Le unità sono poste al piano terra e nella documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale sono indicati come superficie destinata a parcheggio dell'attività commerciale posta al piano terra. Alla data del sopralluogo l'area risulta occupata da veicoli e materiali di varia natura.

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

- foglio 53 particella 526 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 27,53 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri
- foglio 53 particella 526 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 27,53 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri
- foglio 53 particella 526 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 27,53 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.265,00
Data della valutazione:	03/10/2023

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**, stipulata il 19/10/2006 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 23702/4435 di repertorio, registrata il 25/10/2006 ai nn. 9168/2459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: €. 1.000.000,00 .

Importo capitale: €. 500.000,00.

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile censito al foglio 53 mappale 232 (oggi mappale 526).

A margina risultano: annotazione ad iscrizione nn.6730/1032 del 05/11/2010 derivante da riduzione di somma del 14/10/2010 notaio Roberto Rizzi num. rep. 28159/7598; annotazione ad iscrizione nn. 6731/1033 del 05/11/2010 derivante da restrizione di beni del 14/10/2010 notaio Roberto Rizzi num. rep. 28159/7598 riguardante le unità al foglio 53 particella 526 sub. 1-2-3-13-18-19

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/02/2014 a firma di Tribunale di Rimini ai nn. 339 di repertorio, registrata il 07/11/2017 ai nn. 5904/778, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 28.000,00.

Importo capitale: €. 13.605,60

ipoteca , stipulata il 08/01/2020 a firma di Agenzia delle entrate ai nn. 1221/8220 di repertorio, registrata il 09/01/2020 ai nn. 111/9, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da riscossione dell'Agenzia delle Entrate.

Importo ipoteca: €. 326.199,44.

Importo capitale: €. 163.099,72

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/09/2021 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 496 di repertorio, trascritta il 14/10/2021 ai nn. 6088/4620, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2012), con atto stipulato il 26/07/2012 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 30138/9084 di repertorio, trascritto il 03/08/2012 ai nn. 3894/2787

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 30/10/1994 fino al 20/04/2006), registrato il 29/04/1995 ai nn. 5/319, trascritto il 26/08/1996 ai nn. 3939/2886. Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 53 mappale 232 (oggi mappale 526). Risulta trascritta in data 02/11/2021 ai nn. 6476/4944 accettazione tacita d'eredità nascente da atto Notaio Passarelli Pula Massimiliano del 20/04/2006 rep. 4215

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2006 fino al 26/07/2012), con atto stipulato il 20/04/2006 a firma di Notaio Passarelli Pula Massimiliano ai nn. 4215/2877 di repertorio, trascritto il 27/04/2006 ai nn. 3576/1763. Il titolo è riferito solamente a immobile censito al foglio 53 mappale 232 (oggi mappale 526)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione lavori di ordinaria manutenzione **N. 103/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di pulizia lotto e riconfinamento, presentata il 06/07/2007 con il n. 5840 di protocollo

Permesso di costruire **N. 149/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione fabbricato ad uso residenziale / commerciale composto da due unità commerciali e tre alloggi, presentata il 11/12/2007 con il n. 10170 di protocollo, rilasciata il 30/04/2008 con il n. 14 di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria **N. 93/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione fabbricato ad uso residenziale / commerciale composto da due unità commerciali e tre alloggi, presentata il 15/06/2010 con il n. 4956 di protocollo, rilasciata il 21/09/2010 con il n. 41 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ACQUALAGNA VIA FOSSATO SNC

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a ACQUALAGNA Via Fossato snc, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di n. 3 posti auto scoperti facenti parte di un fabbricato a destinazione residenziale-commerciale. Le unità sono poste al piano terra e nella documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale sono indicati come superficie destinata a parcheggio dell'attività commerciale posta al piano terra. Alla data del sopralluogo l'area risulta occupata da veicoli e materiali di varia natura.

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

- foglio 53 particella 526 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 27,53 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri
- foglio 53 particella 526 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 27,53 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri
- foglio 53 particella 526 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 27,53 Euro, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, Via Fossato, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posti auto scoperti (n.3)	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	39,00				39,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica,

della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Tale coefficiente, vista l'impossibilità di determinare tutte le caratteristiche specifiche del bene, essendo in fase di costruzione, è stato valutato considerando in particolar modo la vetustà, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione ed è ipotizzato pari a 0,85.

Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

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

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di 150,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad

abitazioni di tipo civile in buone condizioni. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $150 \times 39,00 = 5.850,00$ €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,00 x 150,00 = **5.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.850,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	39,00	0,00	5.850,00	5.850,00
				5.850,00 €	5.850,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.850,00**

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: **€. 585,00**

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

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

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

€. 5.265,00

data 03/10/2023

il tecnico incaricato
GIANNETTO CLINI