



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

108/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Andrea Balsamini

CF: BLSNDR73C16L500W

con studio in URBINO (PU) via Giro dei Debitori n° 24

telefono: 0722328504

fax: 0722378697

email: a.balsamini@bfrnet.it

PEC: andrea.balsamini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 108/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URBINO VIALE DUCHI DEL MONTEFELTRO 26-28, frazione PIEVE DI CAGNA, della superficie commerciale di **147,08** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il bene oggetto del procedimento fa parte di un edificio ubicato nella frazione di Pieve di Cagna, del comune di Urbino. L'unità è posta al piano primo di una costruzione composta da due piani fuori terra a destinazione residenziale e, come meglio chiarito nella descrizione della situazione di legittimità urbanistica - edilizia e catastale, essa risulta funzionalmente connessa con l'unità identificata al foglio 60, part. 460, sub. 4 costituendo di fatto un'unica abitazione che è stata frazionata catastalmente senza l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie. L'unità si compone di ingresso, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, scala interna di collegamento al piano terra, balcone e loggia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 460 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA DUCHI DA MONTEFELTRO N 26, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: scoperto comune ai sub. 3-4, proprietà [REDACTED],
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- foglio 60 particella 460 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: MUNICIPIO DI URBINO, [REDACTED] su più lati
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 3-4 (SCOPERTO). AI FINI DEL VALORE DI STIMA VIENE ATTRIBUITA META' DELLA SUPERFICIE AL SUB 3 E META' AL SUB 4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

B appartamento a URBINO VIALE DUCHI DEL MONTEFELTRO 26-28, frazione PIEVE DI CAGNA, della superficie commerciale di **175,76** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il bene oggetto del procedimento fa parte di un edificio ubicato nella frazione di Pieve di Cagna, del comune di Urbino. L'unità è posta al piano terra di una costruzione composta da due piani fuori terra a destinazione residenziale e, come meglio chiarito nella descrizione della situazione di legittimità

urbanistica - edilizia e catastale, essa risulta funzionalmente connessa con l'unità identificata al foglio 60, part. 460, sub. 3 costituendo di fatto un'unica abitazione che è stata frazionata catastalmente senza l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie. L'unità si compone di un ampio soggiorno cucina, due camere da letto, un bagno, una scala interna di collegamento al piano primo, tre ripostigli ed una cantina.

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

- foglio 60 particella 460 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA DUCHI DA MONTEFELTRO SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: scoperto comune ai sub. 3-4, proprietà [REDACTED]
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- foglio 60 particella 460 sub. 5 (catasto fabbricati), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da [REDACTED] (NUDA PROPRIETA'), [REDACTED] (USUFRUTTO)
Coerenze: MUNICIPIO DI URBINO, [REDACTED] su più lati
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 3-4 (SCOPERTO). AI FINI DEL VALORE DI STIMA VIENE ATTRIBUITA META' DELLA SUPERFICIE AL SUB 3 E META' AL SUB 4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	322,83 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:	€. 141.797,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.600,00
Data della valutazione:	14/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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:

vincolo a verde a favore del comune di Urbino, stipulata il 25/09/1971 a firma di Notaio Fucili , trascritta il 02/10/1971 ai nn. 2764 reg. part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/05/2010 a firma di Notaio Paladini Marco sede di Urbino ai nn. rep. 18235/8212 di repertorio, iscritta il 13/05/2010 ai nn. 3037/744, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 35.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Urbino Foglio 60 Particella 460 Sub. 3

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/09/2008 a firma di Notaio Mancini Giuseppe sede di Urbina (PU) ai nn. rep. 110850/19553 di repertorio, iscritta il 24/09/2008 ai nn. 6892/1494, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 120.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Urbino Foglio 60 Particella 460 Sub. 3

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

pignoramento, stipulata il 25/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino ai nn. rep. 726 di repertorio, trascritta il 14/12/2023 ai nn. 7111/5579, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Grava su Urbino Foglio 60 Particella 460 Sub. 3, Urbino Foglio 60 Particella 460 Sub. 4

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 donazione (dal 21/07/2008), con atto stipulato il 21/07/2008 a firma di Notaio Mancini Giuseppe sede di Urbania (PU) ai nn. rep. 110618/19361 di repertorio, trascritto il 05/08/2008 ai nn. 5744/3529.

Il titolo è riferito solamente a beni presenti nel corpo B.

I donanti [REDACTED] e [REDACTED] si riservano l'usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento sull'immobile donato* *Accrescimento di usufrutto in morte di [REDACTED] nato il 14/10/1936 a URBINO CF [REDACTED], in favore della coniuge [REDACTED] *** nata il 19/01/1943 a URBINO CF [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 21/07/2008), con atto stipulato il 21/07/2008 a firma di Notaio Mancini Giuseppe sede di Urbania (PU) ai nn. rep. 110618/19361 di repertorio, trascritto il 05/08/2008 ai nn. 5743/3528.

Il titolo è riferito solamente a beni presenti nel corpo A.

I donanti [REDACTED] e [REDACTED] si riservano l'usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento sull'immobile donato* *Accrescimento di usufrutto in morte di [REDACTED] nato il 14/10/1936 a URBINO CF [REDACTED], in favore della coniuge [REDACTED] nata il 19/01/1943 a URBINO CF [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 21/07/2008), con atto stipulato il 25/09/1971 a firma di Notaio Paolo Fucili, trascritto il 02/10/1971 a Urbino ai nn. 3662/2763.

Riferito ad entrambi gli immobili riportati nel corpo A e nel corpo B. I soggetti acquistano da [REDACTED] nato a Montier (Svizzera) il 09/07/1914

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **146/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato residenziale unifamiliare da adibire in parte a bed & breakfast, presentata il 30/09/2004 con il n. 2004/13877 di protocollo, rilasciata il 23/03/2005

DIA N. **4297**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato residenziale da adibire in parte a B&B - variante definitiva a P. di C. n. 146 del 23/12/2005, presentata il 11/03/2009 con il n. prot. 4297 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

In atti è stata ritrovata la richiesta di agibilità, ma non è mai stato rilasciato il certificato; l'agibilità si intende attestata per silenzio assenso. Si rimanda al capitolo della legittimità edilizia per le considerazioni di merito.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazione consiliare n. 51 del

05.06.2015, l'immobile ricade in zona ZONA B-14 tav. 201.III-B12 - aree urbane di recente edificazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: E' ammesso il raggiungimento dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq oppure l' incremento "una tantum" volumetrico del 20% massimo, in via prioritaria per la realizzazione di autorimesse private, che non comporti comunque un aumento dell'indice fondiario superiore a 1,5 mc/mq. Qualora sia destinato ad altri usi, dovrà essere dimostrato il soddisfacimento dello standard per parcheggio privato previsto dall' art. 2 legge n° 122/89. Tale incremento non dovrà comportare aumenti delle altezze massime dei fronti oltre quelle degli edifici limitrofi e riduzioni delle distanze dal ciglio della strada pubblica. Nel caso di demolizione e ricostruzione, si applica l'indice fondiario sopra indicato , ferma restando la possibilità di raggiungere il tetto volumetrico preesistente, se maggiore; le destinazioni d'uso esistenti possono essere mantenute, ed è anche possibile la ristrutturazione dei volumi attualmente destinati alle attività produttive , a fini residenziali. . L'area in oggetto è sottoposta a vincolo idrogeologico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le difformità edilizie corrispondono a quanto di seguito evidenziato come difformità urbanistica a cui si rimanda per la descrizione di dettaglio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In data 28/05/2008 è stato eseguito il frazionamento catastale dell'unità immobiliare in origine identificata al foglio 60, part. 460, sub. 1-2 originando i subalterni 3-4-5. Attraverso tale operazione da un'unica abitazione sono state costituite due unità immobiliari a destinazione residenziale oltre allo scoperto di pertinenza (sub. 5). Si osserva che tale frazionamento è stato fittizio in quanto, non sono stati messi in atto gli interventi strutturali necessari per ottenere la completa autonomia delle due unità che quindi hanno mantenuto strette relazioni funzionali, ivi compreso il collegamento interno mediante scala a chiocciola. Dalla consultazione dell'archivio comunale si è accertato che l'ultima pratica edilizia che definisce lo stato legittimo dell'immobile non ha autorizzato il frazionamento immobiliare e dunque la suddivisione in due unità è da ritenere irregolare sotto il profilo edilizio - urbanistico. E' importante evidenziare che il frazionamento catastale è stato funzionale alla ridefinizione dell'assetto della proprietà eseguita con atto di donazione rogato dal Notaio Mancini Giuseppe di Urbana in data 21/07/2008 attraverso il quale, i genitori [REDACTED] e [REDACTED] hanno trasferito al figlio [REDACTED] la nuda proprietà del bene identificato con il sub. 4 ed alla figlia [REDACTED] la nuda proprietà del bene identificato con il sub. 3. Stante la diversa intestazione dei due beni identificati con i sub. 3-4, ad oggi non è possibile fonderli allo scopo di ripristinare una corretta identificazione catastale dell'immobile che rappresenti un'unica unità immobiliare corrispondente alla situazione legittima sotto il profilo edilizio - urbanistico. Anche per tale ragione, ai fini della stima, è stata proposta la formazione di un unico lotto cosicché si possa procedere ad emendare le difformità descritte dopo l'assegnazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Dopo l'assegnazione si dovrà procedere alla variazione catastale per fusione delle unità identificate con i sub. 3-4 così da ottenere un'unica unità.: € 1.000,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come già descritto l'attuale accatastamento risulta non corretto in quanto rappresenta due unità distinte mentre di fatto risultano funzionalmente connesse e non è mai stato autorizzato il frazionamento edilizio ed urbanistico dell'edificio. Per tale ragione si dovrà provvedere alla rettifica dell'accatastamento che potrà essere eseguito solo dopo l'assegnazione in quanto ad oggi le due unità identificate con i sub. 3-4, avendo una diversa intestazione, non possono essere fuse. Oltre a tale difformità sono presenti anche altre inesattezze nelle planimetrie delle unità identificate con i sub. 3-4, tuttavia si ritiene che dette imprecisioni non diano luogo a modifica del classamento; al riguardo non è possibile esprimersi in modo certo perchè per le inesattezze in questione resta un certo margine di discrezionalità nel calcolo della consistenza e dunque nella determinazione delle rendite. Le planimetrie presentano le imprecisioni di seguito descritte: Unità identificata al foglio 60, part. 460, sub. 3 1. è presente l'indicazione di un vano cucina mentre in realtà si tratta di un bagno; 2. il vano a destra dell'ingresso denominato camera è in realtà un soggiorno; 3. nella camera sul retro del fabbricato lato sinistro è rappresentata una finestra che in realtà non esiste; 4. il terrazzo dovrebbe essere indicato più propriamente come loggia essendo dotato di copertura; 5. manca la rappresentazione della scala interna di collegamento con il piano terra (sub. 4). Unità identificata al foglio 60, part. 460, sub. 4 1. non è rappresentata la scala interna di collegamento con il piano primo (sub. 3). Se le difformità descritte non risultano ostative al fine dell'assegnazione del bene, si suggerisce di procedere alla rettifica catastale successivamente all'assegnazione così da risolvere ogni irregolarità attraverso un'unica pratica.

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

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle visure di entrambe le unità immobiliari identificate al foglio 60, part. 460, sub. 3-4 nell'elenco intestati compare il soggetto ██████████ nato a URBINO (PU) il 14/10/1936, c.f. ██████████ per diritto di usufrutto 1/1. A seguito del decesso del soggetto, si è accresciuto il diritto di usufrutto in favore della coniuge ██████████ e dunque doveva essere variato il quadro degli intestati.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di voltura catastale previa acquisizione certificato di morte: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si è rilevata la presenza di una tettoia in legno realizzata sullo scoperto di pertinenza della costruzione (sub. 5) sul lato sinistro. La costruzione ha una dimensione in pianta di 3,80x7,00 m ed un'altezza media di circa 2,50 m. Detto manufatto è stato realizzato senza alcun titolo.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Riduzione in pristino mediante demolizione del manufatto e rimozione delle macerie.: €2.500,00

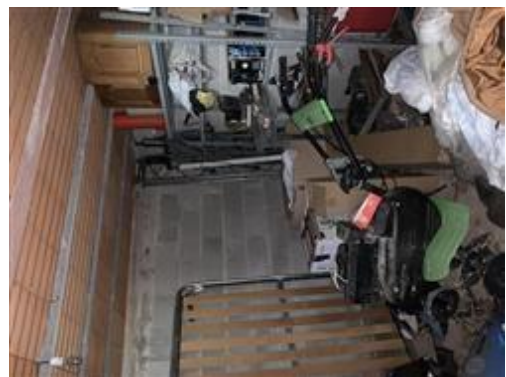


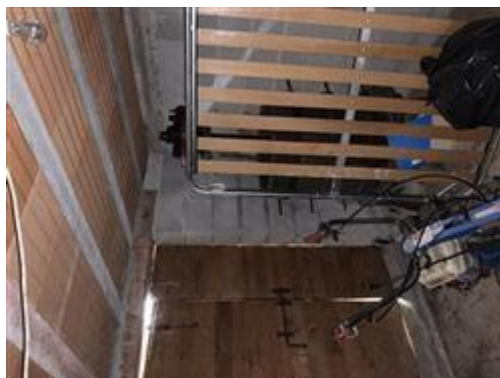
Sono state rilevate le seguenti difformità: Si è rilevata la presenza di un vano ripostiglio realizzato in aderenza al ripostiglio posto sul retro dell'edificio. Detto manufatto ha una dimensione in pianta di circa 3,30x4,30 ed un'altezza di interna di circa 2,00 m. Si ritiene che tale costruzione non sia sanabile stante il mancato rispetto delle norme tecniche sulle costruzioni che definiscono i livelli minimi di sicurezza delle strutture.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Si prevede la demolizione del manufatto con lo smaltimento delle macerie e la chiusura, da attuare mediante ripristino strutturale della continuità muraria, della porta di collegamento interno con il ripostiglio presente sul retro dell'edificio.: €4.000,00





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli impianti sono obsoleti e certamente non rispondenti alle normative attuali, mancano le dichiarazioni di conformità.

L'immobile risulta .

BENI IN URBINO VIALE DUCHI DEL MONTEFELTRO 26-28, FRAZIONE PIEVE DI CAGNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBINO VIALE DUCHI DEL MONTEFELTRO 26-28, frazione PIEVE DI CAGNA, della superficie commerciale di **147,08** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il bene oggetto del procedimento fa parte di un edificio ubicato nella frazione di Pieve di Cagna, del comune di Urbino. L'unità è posta al piano primo di una costruzione composta da due piani fuori terra a destinazione residenziale e, come meglio chiarito nella descrizione della situazione di legittimità urbanistica - edilizia e catastale, essa risulta funzionalmente connessa con l'unità identificata al foglio 60, part. 460, sub. 4 costituendo di fatto un'unica abitazione che è stata frazionata catastalmente senza l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie. L'unità si compone di ingresso, soggiorno, tre camere da letto, due bagni, scala interna di collegamento al piano terra, balcone e loggia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 460 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA DUCHI DA MONTEFELTO N 26, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: scoperto comune ai sub. 3-4, proprietà ██████████

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

- foglio 60 particella 460 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: MUNICIPIO DI URBINO, [REDACTED] su più lati
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 3-4 (SCOPERTO). AI FINI DEL VALORE DI STIMA VIENE ATTRIBUITA META' DELLA SUPERFICIE AL SUB 3 E META' AL SUB 4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità fa parte di un edificio isolato sviluppato su due piani, dotato di struttura portante in muratura con solai di piano e di copertura in latero cemento, rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato con copertura a padiglione dotata di manto in tegole marsigliesi di laterizio.

La zona d'ingresso ed il soggiorno hanno pavimentazioni in piastrelle di marmo mentre nelle restanti zone sono presenti piastrelle ceramiche; i pavimenti sono discretamente conservati, ma sono piuttosto datati.

L'unità è dotata di due stanze da bagno di cui una ha finiture che risalgono agli anni '70, mentre l'altra è stata rinnovata ed ha finiture contemporanee.

L'unità comunica con il livello sottotetto attraverso una piccola scala retrattile; il piano sottotetto risulta accessibile per sole manutenzioni, ma non è abitabile.

Il soggiorno comunica con un'ampia superficie esterna dotata di copertura a loggia avente struttura in legno, con copertura ad una falda addossata al corpo dell'edificio e provvista di manto in onduline catramate; detta loggia comunica direttamente con una parte dello scoperto che contorna la costruzione.

Gli infissi esterni sono in legno di pino con doppio vetro e la maggior parte di essi presenta anche un infisso secondario esterno in alluminio con vetro singolo; essi sono dotati di dispositivi di oscuramento a tapparella in pvc. Il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato e vetro. Le porte interne sono in legno tamburato color noce.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, collegato all'impianto dell'unità immobiliare denominata corpo B all'interno del quale è posto il generatore di calore attualmente costituito da stufa a legna.

L'impianto elettrico risulta obsoleto e la fornitura dell'energia elettrica è comune a quella del corpo B.

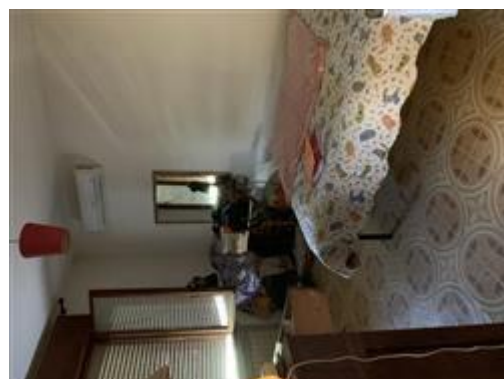
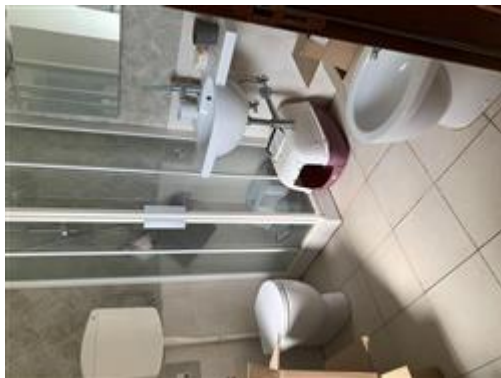
Allo stato attuale l'edificio è distaccato dall'acquedotto pubblico e l'approvvigionamento avviene da serbatoio la cui alimentazione non è stata individuata.

Gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità.

Nel complesso le finiture e la dotazione impiantistica risultano obsolete ed usurate.

Si segnala che sul soffitto del soggiorno è presente una vistosa macchia di umidità che si estende parzialmente sulla parete; essa verosimilmente, è provocata da un difetto di impermeabilità del tetto in corrispondenza di un comignolo.

Non è possibile effettuare la redazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto il generatore di calore per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, non risulta registrato al catasto regionale e non è stato possibile reperire alcun libretto di impianto.

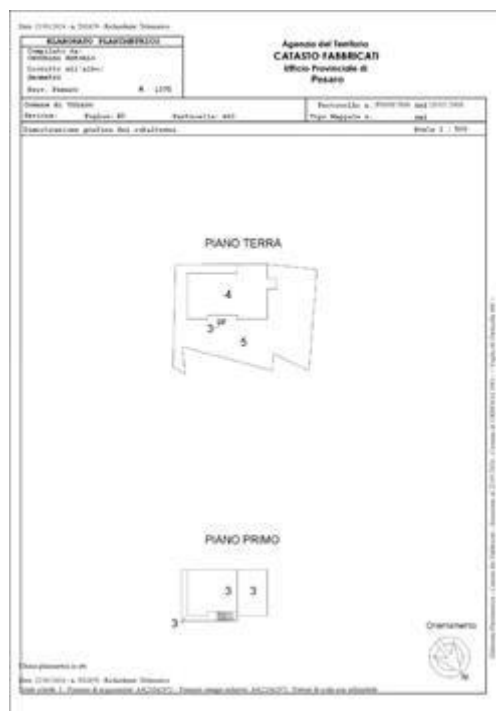


CONSISTENZA:

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 e accessori diretti	108,28	x	100 %	=	108,28
Balcone	20,38	x	30 %	=	6,11
Scoperto con superficie pari a quella dei vani principali	108,28	x	10 %	=	10,83
Scoperto con superficie eccedente a quella dell'unità immobiliare	163,71	x	2 %	=	3,27
loggia	61,93	x	30 %	=	18,58
Totale:	462,58				147,08



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Data contratto/rilevazione: *08/10/2024*

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: via L. da Vinci, Pieve di Cagna

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 270,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare in buono stato

Indirizzo: Pieve di Cagna

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 295.000,00 pari a 491,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 280.250,00 pari a 467,08 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (08/10/2024)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Abitazioni civili

Borsino immobiliare.it (08/10/2024)

Valore minimo: 677,00

Valore massimo: 1.016,00

Note: Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona

borsino immobiliare.it (08/10/2024)

Valore minimo: 790,00

Valore massimo: 1.281,00

Note: Ville e villini; quotazioni di ville e porzioni di villa

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, in buono stato di conservazione, il valore unitario medio risulta circa 714 €/mq. Considerato che l'immobile in oggetto presenta condizioni di conservazione, obsolescenza e vetustà significative, si ritiene di attribuire un coefficiente sintetico di scostamento dall'ordinario pari a 0,65. Pertanto il valore unitario di stima è pari a $714 * 0,65 = 464,00$ €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,08 x 464,00 = **68.245,12**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 68.245,12

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 68.245,12

BENI IN URBINO VIALE DUCHI DEL MONTEFELTRO 26-28, FRAZIONE PIEVE DI CAGNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a URBINO VIALE DUCHI DEL MONTEFELTRO 26-28, frazione PIEVE DI CAGNA, della superficie commerciale di **175,76** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il bene oggetto del procedimento fa parte di un edificio ubicato nella frazione di Pieve di Cagna, del comune di Urbino. L'unità è posta al piano terra di una costruzione composta da due piani fuori terra a destinazione residenziale e, come meglio chiarito nella descrizione della situazione di legittimità urbanistica - edilizia e catastale, essa risulta funzionalmente connessa con l'unità identificata al foglio 60, part. 460, sub. 3 costituendo di fatto un'unica abitazione che è stata frazionata catastalmente senza l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie. L'unità si compone di un ampio soggiorno cucina, due camere da letto, un bagno, una scala interna di collegamento al piano primo, tre ripostigli ed una cantina.

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

- foglio 60 particella 460 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA DUCHI DA MONTEFELTRO SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: scoperto comune ai sub. 3-4, proprietà [REDACTED]
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- foglio 60 particella 460 sub. 5 (catasto fabbricati), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da [REDACTED] (NUDA PROPRIETA'), [REDACTED] (USUFRUTTO)
Coerenze: MUNICIPIO DI URBINO, [REDACTED] su più lati
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 3-4 (SCOPERTO). AI FINI DEL VALORE DI STIMA VIENE ATTRIBUITA META' DELLA SUPERFICIE AL SUB 3 E META' AL SUB 4

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità fa parte di un edificio isolato sviluppato su due piani, dotato di struttura portante in muratura con solai di piano e di copertura in latero cemento, rifinito esternamente ad intonaco civile tinteggiato con copertura a padiglione dotata di manto in tegole marsigliesi di laterizio. Fa eccezione il ripostiglio posto sul retro che è rifinito esternamente solo con un leggero strato di intonaco cementizio a spruzzo e la sua copertura è realizzata da pannelli ondulati in fibra di cemento che con ogni probabilità contengono amianto.

Per quanto riguarda gli interni il pavimento dei vani principali è relizzato in piastrelle ceramiche di epoca riconducibile agli anni '80 e le pareti sono intonacate e tinteggiate. La stanza da bagno ha dotazioni ordinarie, ma le finiture e gli impianti sono vistosamente datati.

Il ripostiglio presente sul fianco dell'edificio ha le pareti intonacate a civile, ma la superficie è vistosamente ammalorata per la presenza di evidenti condizioni di umidità; la pavimentazione di tale vano è grezza. La cantina ha le pareti prive di intonaco ed il pavimento è in mattoni ristici. Il ripostiglio sul retro ha pareti intonacate e tinteggiate ed il pavimento è rivestito con piastrelle ceramiche.

Le finestre sono in parte in legno con vetro semplice con doppio infisso esterno in alluminio anodizzato ed in parte sono in alluminio e sono dotate di dispositivi di oscuramento del tipo tapparella avvolgibile in pvc. Il portoncino d'ingresso e l'accesso al ripostiglio sul fianco sono in alluminio anodizzato e vetro.

Le porte interne sono in legno tamburato color noce.

Nell'ampio locale soggiorno cucina è posizionata la scala a chiocciola in acciaio che collega l'unità ai locali posti al piano superiore che compongono il corpo A.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, collegato all'impianto dell'unità immobiliare denominata corpo A. L'impianto era un tempo alimentato da un generatore del tipo caldaia murale a gas GPL, ancora presente all'interno del soggiorno, ma non più funzionante. Attualmente l'impianto termico è alimentato da una stufa a legna.

L'impianto elettrico risulta obsoleto e la fornitura dell'energia elettrica è comune a quella del corpo A.

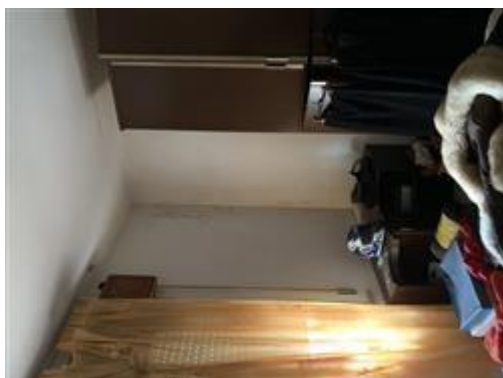
Allo stato attuale l'edificio è stato distaccato dall'acquedotto pubblico e l'approvvigionamento avviene da serbatoio collocato nella cantina, la cui alimentazione non è stata individuata.

Gli impianti sono privi di dichiarazione di conformità.

Nel complesso le finiture e la dotazione impiantistica risultano obsolete ed usurate.

Una camera da letto presenta, su parte del soffitto e di una parete, segni di infiltrazioni d'acqua dovute a difetti d'impermeabilità della copertura in corrispondenza di un comignolo.

Non è possibile effettuare la redazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto il generatore di calore per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, non risulta registrato al catasto regionale e non è stato possibile reperire alcun libretto di impianto.



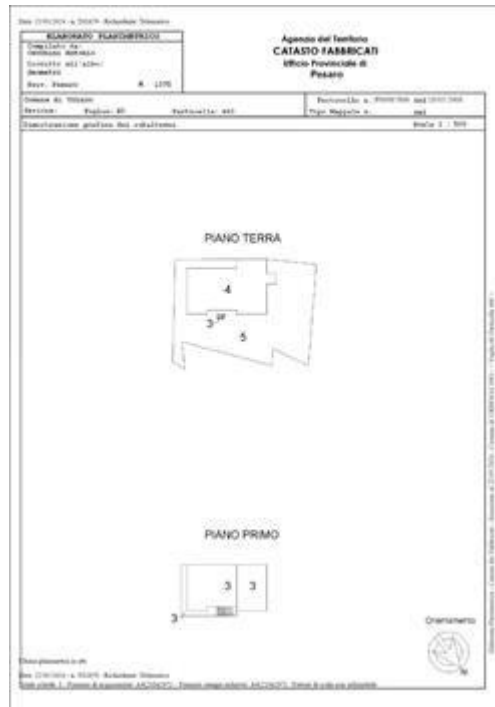
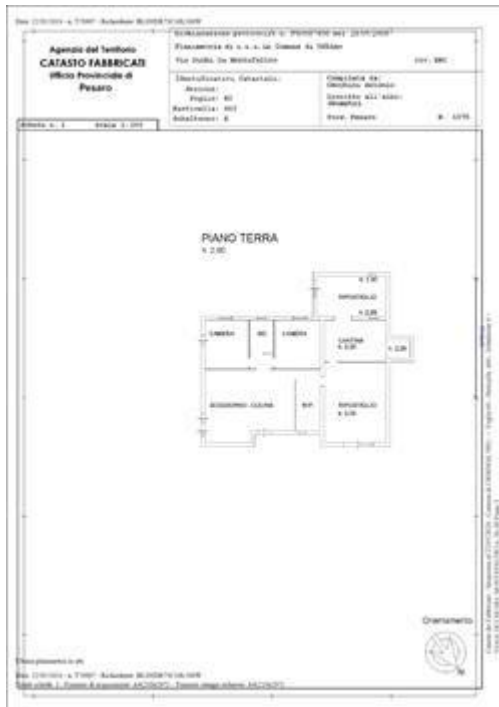
CONSISTENZA:

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 e accessori diretti	108,28	x	100 %	=	108,28

Scoperto con superficie pari a quella dei vani principali	212,23	x	10 %	=	21,22
Scoperto con superficie eccedente a quella dell'unità immobiliare	59,96	x	2 %	=	1,20
Vani accessori (ripostiglio fianco, cantina, ripostiglio retro)	90,11	x	50 %	=	45,06
Totale:	470,58				175,76



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato (si veda quanto già esposto in ordine al corpo A), è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, in buono stato di conservazione, il valore unitario medio risulta circa 714 €/mq. Considerato che l'immobile in oggetto presenta condizioni di conservazione, obsolescenza e vetustà significative, si ritiene di attribuire un coefficiente sintetico di scostamento dall'ordinario pari a 0,65. Pertanto il valore unitario di stima è pari a $714 \times 0,65 = 464,00$ €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $175,76 \times 464,00 = 81.552,64$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **81.552,64**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **81.552,64**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: annunci immobiliari pubblicati on line, osservatori del mercato immobiliare valori OMI, ed inoltre: borsino immobiliare consultabile on line all'indirizzo <https://borsinoimmobiliare.it/>

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	147,08	0,00	68.245,12	68.245,12
B	appartamento	175,76	0,00	81.552,64	81.552,64
				149.797,76 €	149.797,76 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **141.797,76**

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: €. **14.179,78**

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. **17,98**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **127.600,00**

data 14/10/2024

il tecnico incaricato
Andrea Balsamini