



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

99/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Franchi

CF:FRNLCU75E21L5000

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

telefono: 0722328504

fax: 0722378697

email: l.franchi@bfrnet.it

PEC: lfa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a MONTECALVO IN FOGLIA via Seriole, frazione Borgo Massano, della superficie commerciale di **606,00** mq per la quota di:

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

Il terreno edificabile a destinazione residenziale è ubicato nel comune di Montecalvo in Foglia, zona Borgo Massano e sorge in un'area urbana di completamento a prevalente destinazione residenziale

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 569 (catasto terreni), qualita/classe vigneto U, superficie 264, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 29/02/2000 in atti dal 29/02/2000 (n. 920.1/2000)
Coerenze [REDACTED] stessa proprietà
- foglio 10 particella 575 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 2, superficie 342, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 1,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 29/02/2000 in atti dal 29/02/2000 (n. 920.2/2000)
Coerenze [REDACTED] stessa proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	606,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.000,00
Data della valutazione:	13/11/2024

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 **giudiziale** annotata, iscritta il 20/03/2014 a Urbino ai nn. 1153/196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 350.000 €.

Importo capitale: 261.526,64 €.

La formalità è riferita solamente a Montecalvo in Foglia catasto terreni foglio 10 part.569-575, catasto urbano foglio 10 part.213 sub.5-11-12

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/10/2014 a Urbino ai nn. 3997/621, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 220.000,00 €.

Importo capitale: 110.094,54 €.

La formalità è riferita solamente a Montecalvo in Foglia catasto terreni foglio 10 part.569-575, catasto urbano foglio 10 part.213 sub.5-11-12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/12/2023 a Urbino ai nn. 6871/5411, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Montecalvo in Foglia catasto terreni foglio 10 part.569-575, catasto urbano foglio 10 part.213 sub.5-11-12

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 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/12/2000 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. rep.63655 di repertorio, trascritto il 10/01/2001 a Urbino ai nn. 224/182.

Il titolo è riferito solamente a Montecalvo in Foglia catasto terreni foglio 10 part.569-575

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/12/2000 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. rep.63655 di repertorio, trascritto il 10/01/2001 a Urbino ai nn. 224/182.

Il titolo è riferito solamente a Montecalvo in Foglia catasto terreni foglio 10 part.569-575

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - zona di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sull'intero lotto è presente il vincolo idrogeologico. Gli indici del piano di lottizzazione sono i seguenti: - Superficie lotto 530 mq - Superficie massima dell'edificato 165 mq - Indice di copertura 0,311 - Volume consentito nel lotto 999 mc - Indice di fabbricabilità fondiaria 1,8865 - Hmax del fabbricato 8,50 m. La superficie catastale del lotto di terreno è pari a 606 mq. Da PRG e dal piano di lottizzazione risulta che il lotto ha una superficie edificabile residenziale pari a 530 mq (inclusa nella zona di completamento B2). Le altre porzioni, di superfici minime e ubicate ai margini del lotto, hanno destinazione "viabilità" e "produttiva agricola".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il terreno risulta privo di qualunque costruzione, quindi non ci sono irregolarità urbanistico/edilizie /catastali

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTECALVO IN FOGLIA VIA SERIOLE, FRAZIONE BORGO MASSANO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a MONTECALVO IN FOGLIA via Seriole, frazione Borgo Massano, della superficie commerciale di **606,00** mq per la quota di:

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

Il terreno edificabile a destinazione residenziale è ubicato nel comune di Montecalvo in Foglia, zona Borgo Massano e sorge in un'area urbana di completamento a prevalente destinazione residenziale

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 569 (catasto terreni), qualita/classe vigneto U, superficie 264, reddito agrario 1,50 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 29/02/2000 in atti dal 29/02/2000 (n. 920.1/2000)
Coerenze: [REDACTED], stessa proprietà
- foglio 10 particella 575 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 2, superficie 342, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 1,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 29/02/2000 in atti dal 29/02/2000 (n. 920.2/2000)
Coerenze: [REDACTED], stessa proprietà



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). 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:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno edificabile a destinazione residenziale è ubicato nel comune di Montecalvo in Foglia, zona Borgo Massano e sorge in un'area urbana di completamento a prevalente destinazione residenziale, dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei servizi più comuni. Il terreno ha una pendenza modesta e la forma planimetrica è pressochè quadrata. Da un punto di vista urbanistico, in quest'area è presente un piano di lottizzazione, che ne determina le caratteristiche di edificabilità. Di seguito si riportano gli indici principali, relativi al lotto in oggetto:

- Superficie lotto 530 mq
- Superficie massima dell'edificato 165 mq
- Indice di copertura 0,311
- Volume consentito nel lotto 999 mc
- Indice di fabbricabilità fondiaria 1,8865
- Hmax del fabbricato 8,50 m



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Porzione del lotto di terreno con caratteristiche di edificabilità	530,00	x	100 %	=	530,00
Porzione del lotto di terreno destinato in parte alla viabilità e in parte ad agricolo	76,00	x	100 %	=	76,00
Totale:	606,00				606,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che il mercato immobiliare in ques'area è molto poco dinamico e in particolare quello dei terreni edificabili, a destinazione residenziale, ha subito un forte e progressivo rallentamento. Le nuove costruzioni rispetto alle ristrutturazioni, sono economicamente meno attrattive, in quanto, oltre all'aumento dei costi di costruzione (che riguarda tutte le tipologie d'intervento) non sono favorite dagli incentivi dei bonus edilizi, che riguardano esclusivamente le ristrutturazioni. Per tale ragione si ritiene che per la presente stima non si debba ricorrere all'utilizzo del metodo analitico-ricostruttivo del "valore di trasformazione" ma al metodo sintetico comparativo. Infatti, per quanto il mercato sia poco dinamico, è stato comunque possibile reperire alcuni valori di riferimento, simili al bene oggetto del presente lotto che consente di stimare il lotto per comparazione. Da informazioni reperite da operatori del mercato immobiliare, si è ricavato un valore unitario di stima pari a 70 €/mq per superficie edificabile a fini residenziali, che nel caso di specie consiste in 530 mq (come da piano di lottizzazione). Le altre porzioni di terreno con destinazione d'uso di "viabilità" e "agricolo", essendo di dimensioni minime e ubicate ai margini del lotto non producono un valore immobiliare autonomo e si intendono ricomprese a corpo nel valore di stima della porzione edificabile.

Per tali ragioni il valore di stima del lotto si determina come segue: $530 * 70 = 37.100$ € arrotondato 37.000 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	606,00	0,00	37.000,00	37.000,00

37.000,00 €

37.000,00 €

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: €. 37.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 37.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTECALVO IN FOGLIA via Luigi Longo 23, frazione Borgo Massano, della superficie commerciale di **220,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni del "Corpo A", oggetto del presente lotto di vendita, consistono in un appartamento e un garage di pertinenza ubicati nel comune di Montecalvo in Foglia, località Borgo Massano, in un'area residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 213 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI LONGO n. 23, piano: T-1- 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/01/2003 Pratica n. 8312 in atti dal 24/01/2003 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 226.1/2003)

Coerenze: [REDACTED] stessa proprietà

A.1 **altro fabbricato**, composto da autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 213 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 41,57 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Longo, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 in atti dal 17/03/2003 DIVISIONE (n. 1259.3/2003)

Coerenze: [REDACTED] stessa proprietà

B **ripostiglio/magazzino** a MONTECALVO IN FOGLIA via Luigi Longo 23, frazione Borgo Massano, della superficie commerciale di **20,02** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il corpo in oggetto consiste in due stanze a destinazione ripostiglio, poste al piano terra del fabbricato residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 213 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 16 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI LONGO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/01/2003 Pratica n. 8312 in atti dal 24/01/2003 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 226.1/2003)

Coerenze: [REDACTED] stessa proprietà

Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	240,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,23 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 191.862,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.676,16
Data della valutazione:	13/11/2024

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, iscritta il 20/03/2014 a Urbino ai nn. 1153/196, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 350.000 €.

Importo capitale: 261.526,64 €.

La formalità è riferita solamente a Montecalvo in Foglia catasto terreni foglio 10 part.569-575, catasto urbano foglio 10 part.213 sub.5-11-12

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/10/2014 a Urbino ai nn. 3997/621, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 220.000,00 €.

Importo capitale: 110.094,54 €.

La formalità è riferita solamente a Montecalvo in Foglia catasto terreni foglio 10 part.569-575, catasto urbano foglio 10 part.213 sub.5-11-12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/08/2014 a Urbino ai nn. 3528/2667, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Montecalvo in Foglia catasto urbano foglio 10 part.213 sub.5-12

pignoramento, trascritta il 04/12/2023 a Urbino ai nn. 6871/5411, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Montecalvo in Foglia catasto terreni foglio 10 part.569-575, catasto urbano foglio 10 part.213 sub.5-11-12

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 divisione, con atto stipulato il 20/02/2003 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. rep. 79933 di repertorio, trascritto il 12/03/2003 a Urbino ai nn. 1800/1258.

Il titolo è riferito solamente a Montecalvo in Foglia catasto urbano foglio 10 part.213 sub.12.

Quanto alla quota di 1/2 dell'originario terreno Foglio 10 p.la 213 per acquisto fattone in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio PAOLO FUCILI in data 04/12/1972 Numero di repertorio 36035 trascritto in data 14/12/1972 ai nn. 4945/3841 da potere di [REDACTED] nata a Colbordolo il 20/02/1922, [REDACTED] nata a Urbino il 20/05/1926

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 20/02/2003 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. rep. 79933 di repertorio, trascritto il 12/03/2003 a Urbino ai nn. 1801/1259.

Il titolo è riferito solamente a Montecalvo in Foglia catasto urbano foglio 10 part.213 sub.5.

Quanto alla quota di 1/2 dell'originario terreno Foglio 10 p.la 213 per acquisto fattone in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio PAOLO FUCILI in data 04/12/1972 Numero di repertorio 36035 trascritto in data 14/12/1972 ai nn. 4945/3841 da potere di [REDACTED] nata a Colbordolo il 20/02/1922, [REDACTED] nata a Urbino il 20/05/1926

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 20/02/2003 a firma di Notaio Cafiero Enrico ai nn. rep. 79933 di repertorio, trascritto il 12/03/2003 a Urbino ai nn. 1800/1258.

Il titolo è riferito solamente a NUDA PROPRIETA' - Montecalvo in Foglia catasto urbano foglio 10 part.213 sub.11.

Quanto alla quota di 1/2 dell'originario terreno Foglio 10 p.lla 213 per acquisto fattone in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio PAOLO FUCILI in data 04/12/1972 Numero di repertorio 36035 trascritto in data 14/12/1972 ai nn. 4945/3841 da potere di [REDACTED] nata a Colbordolo il 20/02/1922, [REDACTED] nata a Urbino il 20/05/1926

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **258**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione sita in località Borgo Massano, rilasciata il 15/01/1973

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **32/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di - Cambio destinazione d'uso P.T. per realizzazione appartamento - Cambio di aperture esterne non valutabili a misura - Costruzione di un garage-magazzino, rilasciata il 02/06/1995

Demolizione ricostruzione di un capanno, con riqualificazione dello spazio esterno N. **20/98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 27/07/1998.
Variante DIA n.3727 del 08/09/1998

Concessione edilizia N. **31/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione per sopraelevazione di una falda del tetto, presentata il 13/10/1998 con il n. 4260 di protocollo, rilasciata il 12/12/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Zone di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'abitazione, compreso il piano sottotetto, presenta una distribuzione interna difforme dai progetti depositati. Inoltre al piano sottotetto è stato realizzato un bagno non autorizzato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura di sanatoria ai sensi dell'art.37 DPR 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €2.800,00

Questa situazione è riferita solamente a unità residenziale foglio 10 part.213 sub 12

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano sottotetto è stata realizzata una rampa di scale e una piccola porzione di solaio, rialzato, non autorizzati. Inoltre il terrazzo a "L" e la posizione della porta-finestra del soggiorno sono difformi dalla concessione edilizia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura di sanatoria ai sensi dell'art.36bis

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €4.600,00

Questa situazione è riferita solamente a unità residenziale foglio 10 part.213 sub 12

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di tettoia per ricovero auto, senza le necessarie autorizzazioni (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- opere di rimozione e smaltimento: €2.200,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTECALVO IN FOGLIA VIA LUIGI LONGO 23, FRAZIONE BORGO
MASSANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECALVO IN FOGLIA via Luigi Longo 23, frazione Borgo Massano, della superficie commerciale di **220,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni del "Corpo A", oggetto del presente lotto di vendita, consistono in un appartamento e un garage di pertinenza ubicati nel comune di Montecalvo in Foglia, località Borgo Massano, in un'area residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 213 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI LONGO n. 23, piano: T-1- 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/01/2003 Pratica n. 8312 in atti dal 24/01/2003 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 226.1/2003)

Coerenze: [REDACTED] stessa proprietà



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



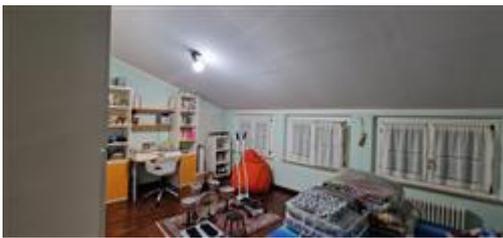
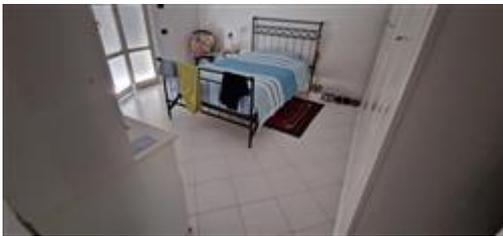
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni del "Corpo A", oggetto del presente lotto di vendita, consistono in un appartamento e un garage di pertinenza ubicati nel comune di Montecalvo in Foglia, località Borgo Massano, in un'area residenziale.

L'area in cui sorge il fabbricato è una zona di completamento, definita da PRG, B2, in cui sono presenti prevalentemente fabbricati residenziali. La realizzazione del fabbricato risale agli anni '70 e tra la fine degli anni '90 e gli inizi del 2000 l'abitazione è stato oggetto di un intervento di parziale sopraelevazione del sottotetto, di una manutenzione dell'abitazione e rifacimento del garage. Il fabbricato, che ospita anche l'unità immobiliare in oggetto, si sviluppa su tre piani fuori terra e un sottotetto ed è costituito da un numero complessivo di tre appartamenti. Nell'immediata adiacenza è presente una costruzione che ospita due garage, di cui uno a servizio esclusivo dell'abitazione in oggetto. L'unità immobiliare in trattazione, ubicata al piano secondo e sottotetto, è accessibile attraverso la scala esclusiva, che ad oggi viene utilizzata anche da gli altri due appartamenti, in cui risiedono parenti/affini dei debitori. Internamente l'abitazione è dotata di ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, due camere matrimoniali, ripostiglio, due bagni e due balconi; attraverso una scala interna si accede al piano sottotetto, legittimato come ripostiglio ma rifinito come residenziale, con due camere, un bagno, disimpegno e due ripostigli. Al piano terra in una costruzione staccata da quella principale ma immediatamente adiacente, è presente il garage esclusivo.

La struttura è del tipo misto, in muratura e pilastri in c.a., i solai d'interpiano e di copertura sono in laterocemento. Esternamente le finiture sono: intonaco per le pareti, tegole in laterizio per il manto di copertura, rame per la lattoneria, ferro verniciato per i parapetti dei balconi. Internamente i pavimenti sono in ceramica e parquet, le pareti e soffitti in intonaco civile tinteggiato, le porte sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi sono in legno d'abete verniciate bianche e vetro termico, il sistema oscurante è in serrande avvolgibili in pvc. L'impianto termico è alimentato da una caldaia a metano con terminali a radiatori, l'impianto elettrico è ordinario. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono sia per le strutture che per le finiture ma si evidenzia che sono presenti elementi costruttivi datati e nel sottotetto ci sono aree puntuali interessate da formazioni di muffe. Il garage presenta segni di umidità di risalita sulle murature.

L'unità immobiliare presenta delle difformità urbanistico/edilizie, approfondite nel capitolo specifico, a cui si rimanda per la trattazione



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 residenziali	138,38	x	100 %	=	138,38
sottotetto - vani rifiniti come residenziale	79,10	x	75 %	=	59,33
sottotetto - ripostigli hmed 1,40 m	50,53	x	25 %	=	12,63
balconi	31,03	x	33 %	=	10,24
Totale:	299,04				220,58

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 213 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 41,57 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Longo, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/2003 in atti dal 17/03/2003 DIVISIONE (n. 1259.3/2003)

Coerenze: [REDACTED] stessa proprietà

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	26,46	x	50 %	=	13,23
Totale:	26,46				13,23



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAIP- Borsino immobiliare provincia Pesaro e Urbino (anno 2021) (04/11/2024)

Domanda: valore unitario di unità immobiliare a destinazione residenziale- in buono stato - abitabile, in comune di Montecalvo in Foglia - zona Borgo Massano

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio (1° semestre 2024)

Domanda: valore unitario di unità immobiliare a destinazione residenziale- in buono stato - abitabile, in comune di Montecalvo in Foglia - zona Borgo Massano

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 910,00

Borsino immobiliare 2024

Domanda: valore unitario di unità immobiliare a destinazione residenziale- in buono stato - abitabile, in comune di Montecalvo in Foglia - zona Borgo Massano

Valore minimo: 872,00

Valore massimo: 872,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, che sono in

buono stato di conservazione, il valore unitario medio risulta circa 815 €/mq. Considerato che l'unità immobiliare in oggetto è in buone condizioni, si ritiene essere coincidente all'ordinario, pertanto il valore unitario di stima, arrotondando il valore medio, ammonta a 800 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	220,58	x	800,00	=	176.464,00
Valore superficie accessori:	13,23	x	800,00	=	10.584,00
					187.048,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 187.048,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 187.048,00

BENI IN MONTECALVO IN FOGLIA VIA LUIGI LONGO 23, FRAZIONE BORGO
MASSANO

RIPOSTIGLIO/MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO B

ripostiglio/magazzino a MONTECALVO IN FOGLIA via Luigi Longo 23, frazione Borgo Massano, della superficie commerciale di **20,02** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il corpo in oggetto consiste in due stanze a destinazione ripostiglio, poste al piano terra del fabbricato residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 213 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 16 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI LONGO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/01/2003 Pratica n. 8312 in atti dal 24/01/2003 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 226.1/2003)

Coerenze: XXXXXXXXXX stessa proprietà

Immobile costruito nel 1973.

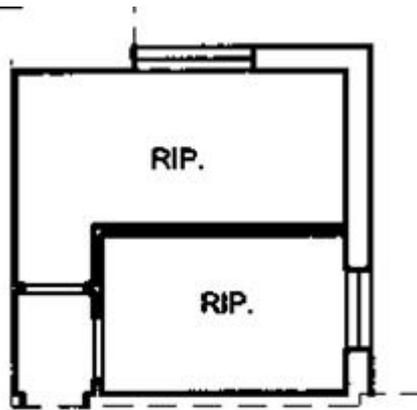
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo in oggetto "B" consiste in due stanze a destinazione ripostiglio, poste al piano terra del fabbricato residenziale. Le finiture interne sono in intonaco civile per le pareti e ceramica per il pavimento. Per la descrizione generale del fabbricato in cui si trova la presente unità catastale si veda la descrizione dell'immobile nel "Corpo A".



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
ripostigli	20,02	x	100 %	=	20,02
Totale:	20,02				20,02

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAIP- Borsino immobiliare provincia Pesaro e Urbino (anno 2021) (04/11/2024)

Domanda: valore unitario di unità immobiliare a destinazione residenziale- in buono stato - abitabile, in comune di Montecalvo in Foglia - zona Borgo Massano

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio (1° semestre 2024)

Domanda: valore unitario di unità immobiliare a destinazione residenziale- in buono stato - abitabile, in comune di Montecalvo in Foglia - zona Borgo Massano

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 910,00

Borsino immobiliare 2024

Domanda: valore unitario di unità immobiliare a destinazione residenziale- in buono stato - abitabile, in comune di Montecalvo in Foglia - zona Borgo Massano

Valore minimo: 872,00

Valore massimo: 872,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, che sono in buono stato di conservazione, il valore unitario medio risulta circa 815 €/mq. Considerato che l'unità immobiliare in oggetto è in buone condizioni, si ritiene essere coincidente all'ordinario, pertanto il valore unitario di stima, arrotondando il valore medio, ammonta a 800 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	20,02	x	800,00	=	16.016,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.016,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 14.414,40
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	220,58	13,23	187.048,00	187.048,00
B	ripostiglio/magazzino	20,02	0,00	16.016,00	14.414,40
				203.064,00 €	201.462,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 191.862,40**

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: **€. 19.186,24**

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: **€. 172.676,16**

data 13/11/2024

il tecnico incaricato
Luca Franchi