



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

68/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL, RAPPRESENTATA DA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. WALTER SARAGHI

CF:SRGWTR68T09L500Y

con studio in FERMIGNANO (PU) Viale Kennedy, 30

telefono: 0722330973

fax: 0722330973

email: w.saraghi@alice.it

PEC: walter.saraghi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ISOLA DEL PIANO VIA CAVALLOTTI 16, della superficie commerciale di **115,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, è parte di un fabbricato di antica costruzione comprendente tre unità di abitazione ubicato nel centro storico del Comune di Isola del Piano (PU) con ingresso da Via Cavallotti n. 16 quasi a ridosso del municipio.

L'edificio, costruito presumibilmente agli inizi del 1900 o fine 1800, presenta una struttura portante in muratura mista di pietra e mattoni con solai di piano e di copertura in legno con manto in coppi di laterizio e lattoneria in rame. L'appartamento interessato è distribuito sul solo Piano Primo ed è composto da cucina, salotto, due camere, un ripostiglio, un w.c. e accesso con rampa di scala esclusiva dal Piano Terra. Detta scala è raggiungibile, dalla via pubblica, attraverso area comune con le altre porzioni di fabbricato identificata al catasto terreni al Foglio 7 particella 348 di mq. 5 (senza dati di classamento in quanto area comune ad enti urbani e promiscui) e servitù di passaggio su un tratto di corte esclusiva della porzione di fabbricato identificato a catasto fabbricati al Foglio 7 particella 35 sub. 3 graffato particella 347 a favore dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia. Le condizioni di manutenzione degli esterni sono mediocri con presenza di alcuni punti in cui c'è distacco di intonaco e vialetto di entrata da recuperare.

Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica e fognature. Il traffico è principalmente locale e i parcheggi sono appena sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA e PRIMO, ha un'altezza interna di da 2,57 a 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 35 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 230,08 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVALLOTTI n. 16, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/02/2005 Pratica n. PS0015571 in atti dal 11/02/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3720.1/2005)
Coerenze: confina con altre unità dello stesso edificio (Foglio 7 particella 35 sub. 3 graffato particella 347 e Foglio 7 particella 35 sub. 1 graffato particella 346)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.662,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 57.500,00
Data della valutazione:	07/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Occupa il bene in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Ufficio delle Entrate di Fano al n. 1997 serie 3 del 13/08/2012, ma non più regolarmente rinnovato e/o registrato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/05/2008 a firma di Notaio PALADINI MARCO di Sassocorvaro (PU) ai nn. 13163/4672 di repertorio, iscritta il 30/05/2008 a URBINO ai nn. 3706/942, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Isola del Piano (PU) Via Cavallotti n. 16, distinto al N.C.E.U al Foglio 7 p.lla 35 sub. 5 (Cat. A3, vani 5,5 piano T-1)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 28/07/2023 a URBINO ai nn. 394, trascritta il 11/08/2023 a URBINO ai nn. 4816/3777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile a catasto fabbricati al F. 7 di Isola del Piano (PU) particella 35 sub. 5 .



La presente trascrizione pregiudizievole (pignoramento) interessa anche altri immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi nell'altro lotto

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
L'edificio è assoggettato ai seguenti vincoli del PRG:	
- Ambiti di tutela integrale (Tavola 14 del PRG);	
- Vincolo L. 431/85 (Tavola 13 del PRG);	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si premette che l'immobile identificato a catasto fabbricati del comune di Isola del Piano al Foglio 7 particella 35 subalterno 5 deriva dalla soppressione dell'immobile Foglio 7 particella 35 subalterno 4, a sua volta generato dalla soppressione dell'immobile Foglio 7 particella 35 subalterno 2 graffato particella 347

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/2003), con atto stipulato il 20/10/2003 a firma di Notaio CIMMINO NELSON ALBERTO di Pesaro ai nn. 2705/2070 di repertorio, trascritto il 29/10/2003 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 7586/5020. Il titolo è riferito solamente a piena proprietà dell'immobile distinto a catasto fabbricati al F. 7 di Isola del Piano, particella 35 sub. 4.

E' compresa nella vendita la comproprietà, per la proporzionale quota millesimale, con le altre porzioni costituenti l'intero fabbricato (mappale 35 sub. 1 e mappali 35 sub. 3 graf. mappale 347), della piccola corte annessa all'intero fabbricato medesimo, distinta in catasto terreni nel Foglio 7 col mappale 348. di mq. 5, senza dati di classamento in quanto area comune ad enti urbani e promiscui. I proprietari della porzione del medesimo fabbricato distinta in catasto fabbricati al foglio 7 con i mappali 35 sub. 3 graf. mappale 347, hanno costituito a carico di un tratto della corte esclusiva di pertinenza della predetta porzione immobiliare, ed a favore dell'unità immobiliare distinta in catasto nel foglio 7 col mappale 35 sub. 4 (ora sub. 5), di proprietà del Sig. Bicchiarelli Armando, che ha accettato, una perpetua SERVITU' DI PASSAGGIO, da esercitarsi esclusivamente a piedi.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/15, in forza di denuncia di successione (fino al 20/10/2003).

Denuncia del 16/11/1987 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione Vol. 260 n. 76 in data 16/05/1988, trascritta il 02/06/1989 ai nn. 2803/2074 - SUCCESSIONE Voltura n. 4797.1/1989 in atti dal



13/09/1999 (si rileva che erroneamente è stata indicata la quota di 1/5 anziché 1/15)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/15, in forza di denuncia di successione (fino al 20/10/2003).

Denuncia del 25/02/1989 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 8763 in data 07/11/1989 - SUCCESSIONE Voltura n. 4085.2/1989 in atti dal 13/09/1999

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/15, in forza di denuncia di successione (fino al 20/10/2003).

Denuncia del 25/02/1989 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 8763 in data 07/11/1989 - SUCCESSIONE Voltura n. 4085.2/1989 in atti dal 13/09/1999

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/15, in forza di denuncia di successione (fino al 20/10/2003).

Denuncia del 25/02/1989 - UR Sede MILANO (MI) Registrazione n. 8763 in data 07/11/1989 - SUCCESSIONE Voltura n. 4085.2/1989 in atti dal 13/09/1999

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/15, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (fino al 20/10/2003), con atto stipulato il 30/04/1990, trascritto il 25/05/1990 a PESARO da Notaio LICINI ROBERTO LUIGI ai nn. 2462/1865.

CESSIONE Voltura n. 3380.1/1990 in atti dal 20/09/1999

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/15, in forza di atto di compravendita (fino al 20/10/2003), con atto stipulato il 06/04/2000 a firma di Notaio ROSSI LUISA con sede Pesaro ai nn. 8394 di repertorio, trascritto il 21/04/2000 ai nn. 2685/1922.

Atto tra vivi nn. 6866/4539 del 04/10/2003 derivante da compravendita del 06/04/2000 Notaio ROSSI LUISA n. rep. 8394 in rettifica della formalità trascritta a Urbino il 21/04/2000 ai nn. 2685/1922 per errore relativo all'indicazione del regime patrimoniale della Sig.ra [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/15, in forza di denuncia di successione (fino al 20/10/2003).

Denuncia del 07/10/1981 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione Vol. 216 n. 80 in data 03/05/1982, trascritta il 24/11/1982 ai nn. 5190/4047 - SUCCESSIONE Voltura n. 2100.1/1982 in atti dal 07/01/1992

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della richiesta agli atti autorizzativi da parte del CTU, l'Ufficio Tecnico del Comune di Isola del Piano ha rintracciato solo le pratiche di seguito elencate di cui ci si è basati per controllare la legittimità dell'immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **10/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione copertura in coppi, con diserbo, rifusa di coppi rotti o mancanti e ripristino di converse, rilasciata il 20/09/1990 con il n. prot. 2400 di protocollo

Denuncia Inizio Attività (art. 22-23 del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.) N. **37/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ADEGUAMENTO IGIENICO - SANITARIO DI UNA UNITA' IMMOBILIARE, presentata il 17/12/2003 con il n. 4260 di protocollo, agibilità del 22/02/2005 con il n. 785 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare identificata a catasto fabbricati del comune di Isola



del Piano al Foglio 7 particella 35 sub. 4 (che successivamente genera l'U.I. identificata con Foglio 7 particella 35 subalterno 5)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 22 del 24/08/2004 e s.m.i., l'immobile ricade in zona Centri, nuclei storici ed edifici storici - (Zone A) - Tavola 14. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 14 - CENTRI, NUCLEI STORICI ED EDIFICI STORICI - (Zone A). Sono zone A del Comune di Isola del Piano: - Il Centro Storico del capoluogo; - Il nucleo storico di Castलगagliardo. - Gli edifici con valenza storico-ambientale contraddistinti da apposito retino. Tali zone sono delimitate nella tavola di progetto in scala 1:2000. In assenza di piani particolareggiati vigenti sono ammessi solo gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e quelli esplicitamente previsti dal P.R.G. I piani particolareggiati potranno prevedere anche contenuti completamente volumetrici di aree o di edifici anomali rispetto al tessuto urbano, razionalizzazione e sistemazione di volumi accessori in contrasto con le tipologie prevalenti. Si riportano di seguito gli incrementi massimi di SUL per ogni centro o nucleo storico, attuabili a mezzo di Piani Particolareggiati a cui si rimanda per le relative norme specifiche. INCREMENTI MASSIMI DI SUL PER I CENTRI E NUCLEI STORICI CENTRI E NUCLEI STORICI SUL Max (in mq.) - Isola del Piano 200 - Castलगagliardo 0 Gli eventuali volumi da realizzare saranno strettamente integrati e coordinati con l'esistente sia per quanto riguarda i materiali che le tipologie. In assenza di piano particolareggiato potranno essere approvati piani di recupero estesi ad almeno un complesso edilizio, nella sua interezza, indipendentemente dalla proprietà

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa. La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare identifica esattamente i beni immobili in esame.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stata indicata una apertura nella camera posta nello spigolo Nord-Est del fabbricato, mentre è presente, come sul posto, nell'elaborato grafico depositato in Comune allegato alla DIA prot. 4260 del 17/12/2003

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN ISOLA DEL PIANO VIA CAVALLOTTI 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ISOLA DEL PIANO VIA CAVALLOTTI 16, della superficie commerciale di **115,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, è parte di un fabbricato di antica costruzione comprendente tre unità di abitazione ubicato nel centro storico del Comune di Isola del Piano (PU) con ingresso da Via Cavallotti n. 16 quasi a ridosso del municipio.

L'edificio, costruito presumibilmente agli inizi del 1900 o fine 1800, presenta una struttura portante in muratura mista di pietra e mattoni con solai di piano e di copertura in legno con manto in coppi di laterizio e lattoneria in rame. L'appartamento interessato è distribuito sul solo Piano Primo ed è composto da cucina, salotto, due camere, un ripostiglio, un w.c. e accesso con rampa di scala esclusiva dal Piano Terra. Detta scala è raggiungibile, dalla via pubblica, attraverso area comune con le altre porzioni di fabbricato identificata al catasto terreni al Foglio 7 particella 348 di mq. 5 (senza dati di classamento in quanto area comune ad enti urbani e promiscui) e servitù di passaggio su un tratto di corte esclusiva della porzione di fabbricato identificato a catasto fabbricati al Foglio 7 particella 35 sub. 3 graffato particella 347 a favore dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia. Le condizioni di manutenzione degli esterni sono mediocri con presenza di alcuni punti in cui c'è distacco di intonaco e vialetto di entrata da recuperare.

Sono presenti i pubblici servizi di acqua, energia elettrica e fognature. Il traffico è principalmente locale e i parcheggi sono appena sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA e PRIMO, ha un'altezza interna di da 2,57 a 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 35 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 230,08 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVALLOTTI n. 16, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/02/2005 Pratica n. PS0015571 in atti dal 11/02/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3720.1/2005)

Coerenze: confina con altre unità dello stesso edificio (Foglio 7 particella 35 sub. 3 graffato particella 347 e Foglio 7 particella 35 sub. 1 graffato particella 346)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2005.





FRONTE INGRESSO



FRONTE - FIANCO SX





FIANCO SX



RETRO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono URBINO a circa 16 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nelle vicinanze si trovano centri storici come Urbino, San Marino e paesaggistici come il parco naturale San Bartolo e Fano..



URBINO



FANO





SAN MARINO



SAN BARTOLO

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- polizia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- farmacie



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 62 km
- autostrada distante 32 Km
- ferrovia distante 32 Km
- porto distante 32 Km
- autobus distante 200 mt.
- superstrada distante 7 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come anzidetto, l'unità di civile abitazione posta al Piano Primo è raggiungibile attraverso una scala esclusiva che dal piccolo ingresso posto al Piano Terra sbarca nel corridoio al Piano Primo da cui si può raggiungere la cucina, il salotto, le due camere, il ripostiglio e il bagno. Tutti gli ambienti sono intonacati, tinteggiati e hanno pavimentazione in ceramica, tranne il salotto con la camera collegata e il ripostiglio che presentano un pavimento in mattoni di cotto. Il soffitto di tutto l'alloggio è realizzato in camorcanna con diversi punti in cui si riscontrano dei cedimenti con distacchi di intonaco. Anche



nella parete posta a sinistra nell'arrivo della scala vi è un evidente distacco di intonaco. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e sistema oscurante in legno (persiane), le porte interne e la porta di ingresso sono in legno. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di scarico. Il riscaldamento avviene tramite caldaia a GPL (attualmente non funzionante) posta nel ripostiglio con terminali in acciaio mentre l'ACS viene fornita attraverso bollitore elettrico. Lo stato manutentivo risulta mediocre.

L'unità abitativa non è dotata nè di garage nè di cantina

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno massello	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica e cotto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta realizzato in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in tubazioni , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> generatore standard con alimentazione in GPL i diffusori sono in termosifoni in acciaio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampa unica realizzate in legno e laterizio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> legno e laterizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura mista pietra e mattoni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





SCALA INGRESSO

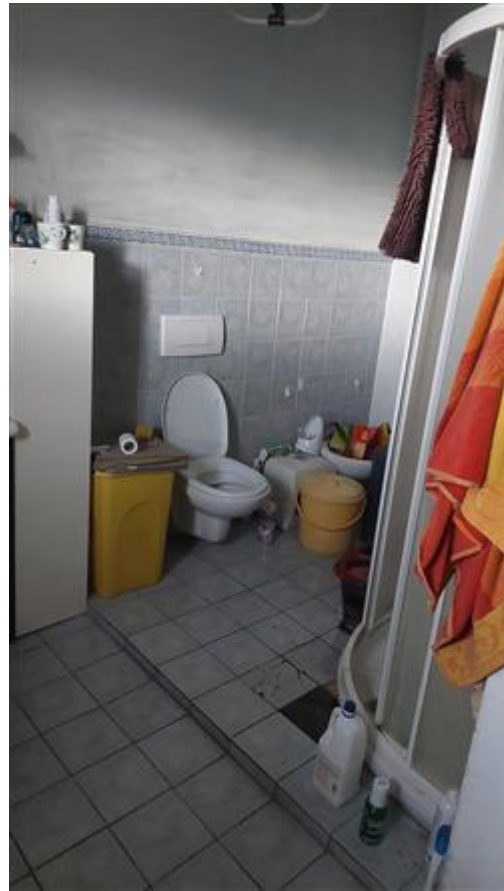


CUCINA





CORRIDOIO



BAGNO





CAMERA



SOGGIORNO

CLASSE ENERGETICA:



[446,68 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240906-041021-33019 registrata in data 06/09/2024

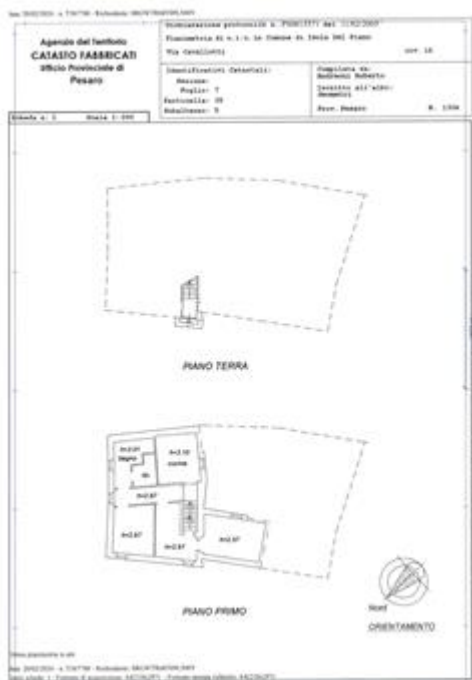
CONSISTENZA:

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	115,40	x	100 %	=	115,40
Totale:	115,40				115,40





PLANIMETRIA CATASTALE



ESTRATTO DI MAPPA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 04/09/2024
 Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 59.000,00 pari a 590,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 04/09/2024
 Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 81.000,00 pari a 810,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/09/2024

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/24794790/>

Descrizione: Casa di paese

Indirizzo: Via Cavallotti n. 3

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 687,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 52.250,00 pari a 653,13 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, vale a dire che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori degli edifici simili nella zona e scartando quelli che si discostano in maniera sensibile dai valori medi. Il metodo di stima è quello sintetico comparativo dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale. L'indagine per il reperimento di dati utili per la determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi determinati dall'Agenzia del Territorio, prezzi di beni simili compravenduti nella zona. Si sono poste a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche come, nel caso in esame, la dotazione degli standard urbanistici, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione, lo stato manutentivo in generale, l'accessibilità ed altro.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato si ritiene congruo fissare il valore di 530,00 al mq. /euro cinquecentotrentamila/00 al metro quadrato) di superficie commerciale.

Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	115,40	x	530,00	=	61.162,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 61.162,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 61.162,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata svolta attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq. di immobili simili quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunti dal progetto architettonico e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione ambienti, secondo i canoni del luogo. Nello specifico per la comparazione si è tenuto conto di una serie di parametri come la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali nonchè lo stato manutentivo dell'edificio.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di ISOLA DEL PIANO, agenzie: ARFA, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	115,40	0,00	61.162,00	61.162,00
				61.162,00 €	61.162,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.662,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 3.033,10**

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: **€. 128,90**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno parte agricolo e parte fabbricabile a PEGLIO Via Don E. Cotignoli, della superficie commerciale di **1.028,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreno ubicato nell'immediata periferia del centro cittadino di Peglio in zona, da vigente PRG, a confine con l'area residenziale e la zona agricola. La stessa particella è ricompresa per mq. 1526,25 circa in area residenziale, per mq. 2392,50 circa in area agricola e per mq. 206,25 circa a superficie da destinare a strade di PRG, per un totale complessivo della particella di 4125,00 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 285 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 4125, reddito agrario 13,85 €, reddito dominicale 12,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 03/10/1980 in atti dal 09/01/1996 (n. 33315.900/1980)
Coerenze: mappali nn. 286, 82, 152, 155, 292 e Via Don E. Cotignoli

Il terreno presenta una forma quasi rettangolare , un'orografia pendenza di circa il 28-29 % , le seguenti sistemazioni agrarie: la parte agricola risulta essere coltivata

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.028,79 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.575,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.500,00
Data della valutazione:	07/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La parte di terreno coltivabile è stata lavorata, ma dalla richiesta rivolta all'UNEP del Tribunale di Urbino non sono emersi contratti di locazione riguardanti tale 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** attiva, stipulata il 15/10/2010 a firma di Notaio PALADINI MARCO di Urbino (PU) ai nn. 19208/8891 di repertorio, iscritta il 19/10/2010 a URBINO ai nn. 6320/1602, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile (terreno) in Peglio (PU) , distinto al Catasto Terreni al Foglio 11 p.lla 285 (consistenza 41 are 25 centiare)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 28/07/2023 a URBINO ai nn. 394, trascritta il 11/08/2023 a URBINO ai nn. 4816/3777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà sull'immobile (terreno) a catasto terreni al F. 11 del Peglio (PU) particella 285.

La presente trascrizione pregiudizievole (pignoramento) interessa anche altri immobili sempre oggetto di esecuzione immobiliare, ma ricompresi nell'altro lotto

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli e tutele (vedi CDU allegato):



- Vincolo idrogeologico;
- PAI - Frane R3;
- Tutela del Crinale classe 1 PA

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/09/2009), con atto stipulato il 16/09/2009 a firma di Notaio PALADINI MARCO di Urbino (PU) ai nn. 16541/6992 di repertorio, trascritto il 09/10/2009 a Conservatoria di URBINO (PU) ai nn. 7197/4195

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 16/09/2009), con atto stipulato il 03/02/1981 a firma di Notaio Cecchetelli di Urbania (PU) ai nn. 1680 di repertorio, trascritto il 04/03/1981 ai nn. 963/721

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 23 del 27/06/2003, l'immobile ricade in zona B1 residenziale di completamento dell'edificato esistente, parte in Zona E agricola e parte in Strade di PRG. Norme tecniche di attuazione ed indici: Come da indicazioni riportate nel C.D.U. e nell'estratto dell'Art. 14 delle NTA allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 PEGLIO VIA DON E. COTIGNOLI



TERRENO PARTE AGRICOLO E PARTE FABBRICABILE

DI CUI AL PUNTO A

terreno parte agricolo e parte fabbricabile a PEGLIO Via Don E. Cotignoli, della superficie commerciale di **1.028,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di terreno ubicato nell'immediata periferia del centro cittadino di Peglio in zona, da vigente PRG, a confine con l'area residenziale e la zona agricola. La stessa particella è ricompresa per mq. 1526,25 circa in area residenziale, per mq. 2392,50 circa in area agricola e per mq. 206,25 circa a superficie da destinare a strade di PRG, per un totale complessivo della particella di 4125,00 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 285 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 4125, reddito agrario 13,85 €, reddito dominicale 12,78 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 03/10/1980 in atti dal 09/01/1996 (n. 33315.900/1980)
Coerenze: mappali nn. 286, 82, 152, 155, 292 e Via Don E. Cotignoli

Il terreno presenta una forma quasi rettangolare , un'orografia pendenza di circa il 28-29 % , le seguenti sistemazioni agrarie: la parte agricola risulta essere coltivata



VISTA DA VIA DON E. COTIGNOLA



PARTE AREA AGRICOLA



PARTE AREA RESIDENZIALE



PARTE AREA AGRICOLA



FOTO AEREA



PARTE AREA RESIDENZIALE



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono URBINO a circa 20 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Carpegna e San Marino.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La parte di area edificabile del lotto di terreno, ricompresa nella zona residenziale di completamento dell'edificato esistente - B1 del vigente PRG, di fatto per circa la metà non può essere sfruttata se non con soluzioni unitarie concordate tra confinanti come previsto nell'art. 14 delle NTA, mentre l'area a ridosso della Via Don E. Cotignola potrebbe prestarsi alla costruzione di un piccolo edificio monofamiliare/bifamiliare come viene evidenziato nella planimetria grafica ALLEGATO A.

Per la parte di area agricola, ora accessibile dalla Via Don E. Cotignola, si tratta di appezzamento di terreno in pendenza posto a seminativo.



ESTRATTO DI MAPPA



ESTRATTO DAL SIT





ALLEGATO A

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno fabbricabile (Lotto A)	742,00	x	100 %	=	742,00
terreno agricolo	2.392,50	x	5 %	=	119,63
terreno per strade PRG	206,25	x	5 %	=	10,31
terreno fabbricabile non sfruttabile singolarmente (Lotto B)	784,25	x	20 %	=	156,85
Totale:	4.125,00				1.028,79

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (06/09/2024)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno AGRICOLO simile a quello oggetto di stima ?

Valore massimo: 1,00

Agenzia locale (06/09/2024)

Domanda: Qual'è il valore di mercato di un terreno EDIFICABILE simile a quello oggetto di stima?



Valore massimo: 26,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di valutazione viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i prezzi unitari provenienti dalle indagini locali di mercato che poi vengono adeguati in base alla loro ubicazione. Si è tenuto conto delle condizioni attuali dell'immobile, del grado di commerciabilità e di tutti gli altri elementi che possono concorrere sul suo prezzo. Sono state eseguite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), presso le agenzie e studi professionali più qualificati in zona dove sono ubicati i beni.

Si specifica che la superficie del terreno agricolo e del terreno destinato per strade di PRG è stato moltiplicato per l'indice del 5% per simulare un costo commerciale al mq. di € 1,00 e stessa cosa per il terreno fabbricabile non sfruttabile singolarmente è stato moltiplicato per un indice del 20% per simulare un costo commerciale al mq. di € 4,00 (questo per tenere conto comunque della "capacità edificatoria).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.028,79 x 20,00 = **20.575,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.575,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.575,80**

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 PEGLIO (PU), agenzie: IL CASALE, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	terreno parte				
A	agricolo e parte fabbricabile	1.028,79	0,00	20.575,80	20.575,80
				20.575,80 €	20.575,80 €

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: **€. 20.575,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 1.028,79
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:	€. 47,01
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.500,00

data 07/09/2024

il tecnico incaricato
Geom. WALTER SARAGHI

