



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 81/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

IVG MARCHE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Dott.Ing.Matteo Maidani**

CF:MDNMTT71A29B352Q

con studio in CAGLI (PU) Via Righi 7

telefono: 0721782636

email: Theos.ing@libero.it

PEC: matteo.maidani@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SASSOCORVARO Via Nuova 177, frazione Mercatale, della superficie commerciale di **227,40** mq per la quota di 100/100 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Trattasi di Appartamento(F.41,Mapp.510,sub.25) sito al piano primo di una villetta trifamiliare situata in splendida posizione a fronte del Lago di Mercatale.Ad esso è corredato un Garage(F.41,Mapp.510,sub.19) posizionato nel piano sottostante e da un ampia corte esterna esclusiva(F.41,Mapp.510,sub.25) oggi adibita a giardino/prato sistemata a nord del fabbricato stesso.

L'alloggio(sub.25) che si sviluppa per 160 mq al piano primo è formato da un ampio ambiente unico(ingresso-soggiorno-cucina),un locale adeguato a studio,un corridoio di distribuzione che collega tutta la zona notte formata da due camere,due bagni e un ripostiglio.Ai locali sono corredati due terrazzi che si affacciano verso est e verso il fiume Foglia ed una cantina al piano terra accessibile dal solo garage(sub.19).Internamente gli ambienti possiedono rifiniture risalenti all'inizio degli anni 80' in parte rinnovati in alcuni locali e adeguati negli impianti negli anni 90'.Dall'esterno la villetta si presenta in maniera dignitosa sebbene in alcune parti necessiterebbe di manutenzione.L'accesso pedonale dall'esterno avviene attraverso il giardino ed un piccolo piazzale sistemato al piano primo.Dall'esterno della proprietà il sito è accessibile da due cancelli e da due percorsi comuni anche alle altre due unità abitative confinanti.

L'intera Villetta possiede un Apparecchiatura costruttiva formata da telai di travi e pilastri di cemento armato con muretti in cemento a vista che ne caratterizzano l'aspetto esteriore.Il manto di copertura è molto articolato con falde irregolari.I solai intermedi sono in cemento armato e laterizio.

Il garage(sub.19) accessibile da un accesso da ovest all'interno non risulta rifinito ed è concluso da una apertura basculante.

Il sito si trova all'inizio dell'abitato di Mercatale venendo da Lunano,dista circa 4 km dal centro storico di Sassocorvaro collegato ad esso tramite strada provinciale SP 47.La villetta trifamiliare si affaccia direttamente alla Via Feltresca(SS 744) che corre lungo la Valfoglia fino ad arrivare nei dintorni di Pesaro che dista circa 50 km dove si trova il raccordo autostradale dell'A14.Urbino dista circa 25 km.

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

- foglio 41 particella 510 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Via Nuova n.172 , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'appartamento confina a sud con gli altri due alloggi della Villetta trifamiliare(Mapp.510,sub.24 e 25) oltre alle loro rispettive pertinenze,la corte dell'appartamento a nord confina con terreno agricolo adiacente alla strada(Mapp.474,496,475) la cui proprietà per un terzo appartiene all'intestataria della nuda proprietà mentre per 2/3 ad altri intestatari.

La strada interna al Mapp.510 di collegamento alla SS Fogliense è comune a tutte le uii della stessa particella.La stessa strada per giungere a nord-est e a nord-ovest verso la statale passa terreni di altra proprietà rispetto all'intestatario dell'usufrutto in pignoramento.

- foglio 41 particella 510 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Nuova n.172 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2024 Pratica n. PS0078077 in atti dal 16/10/2024

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	227,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.856,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.285,58
Data di conclusione della relazione:	29/04/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Tutte le unità immobiliari sono occupate dal debitore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* insieme alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 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** attiva, registrata il 14/10/2014 a Urbino ai nn. 902/2014, iscritta il 16/10/2014 a Urbino ai nn. 4198/658, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingintivo del Tribunale di Urbino .

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 368.446,00.



La formalità è riferita solamente a tutti i Fabbricati oggetto di esecuzione del LOTTO 1

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 04/10/2024 a Urbino ai nn. 711, trascritta il 22/10/2024 a Urbino ai nn. 6055/4550, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento .

La formalità è riferita solamente a tutti i Fabbricati oggetto di esecuzione del LOTTO 1

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 100/100 , in forza di Atto di Compravendita (dal 13/05/2009), con atto stipulato il 13/05/2009 a firma di Mancini Giuseppe ai nn. 112016/20438 di repertorio, trascritto il 09/06/2009 a Urbino ai nn. 3965/2277.

Il titolo è riferito solamente a l'Appartamento(sub.25) e al garage(sub.19) del Lotto 1 .

Nell'Atto il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,all'epoca pieno proprietario delle due uiu cedeva la nuda proprietà alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e riservava per sè l'usufrutto generale vitalizio sulle porzioni di fabbricato.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 100/100, in forza di Atto di Compravendita (dal 22/05/2001 fino al 13/05/2009), con atto stipulato il 22/05/2001 a firma di Cafiero Enrico ai nn. 67205 di repertorio, trascritto il 18/07/2001 a Urbino ai nn. 4570/3151.

Il titolo è riferito solamente a l'appartamento(sub. 25) e al Garage(sub.19).

Con tale atto il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , già proprietario del 50/100 del cespite acquisì il restante 50/100 delle due unità immobiliari dalla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* infatti,insieme alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* avevano acquisito precedentemente ciascuno il 50/100 di proprietà dell'Appartamento e del Garage attraverso Atto di Compravendita e Divisione del 29/12/1997 da Notaio Cafiero Enrico, repertorio n.42802/3955,registrato al n.518 di registro generale alla conservatoria di Urbino il 27/01/1998.I fabbricati vennero acquistati dall'allora costruttore del fabbricato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La porzione di Villetta trifamiliare oggetto di esecuzione è stata costruita alla fine degli anni 70' dagli originari proprietari. Dopo numerose pratiche edilizie dovute a modifiche e perfezionamenti, con la Concessione in sanatoria n.352/1995 che perfezionò la richiesta di condono edilizio presentata nel 1986 si concluse l'iter autorizzativo relativo all'appartamento del piano primo per cui l'ultimo stato legittimato è rappresentato dagli elaborati grafici corredati a tale pratica. Riguardo allo stato del Garage del piano sottostante l'iter autorizzativo si concluse con la Variante alla concessione edilizia precedente risalente al febbraio 1995.

L'alloggio al giorno del sopralluogo avvenuto nel gennaio 2025 si presenta sostanzialmente conforme alla stato rappresentato nella planimetria catastale agli atti risalente al 15/05/1998 e conforme ai grafici a corredo della pratica in sanatoria n.352/1995. Rispetto all'ultimo stato autorizzato del Garage relativo agli elaborati grafici allegati alla Ce in variante n.12/95 è stata rilevata invece una difformità nel Garage in quanto la porta basculante dello stesso è stata approntata circa due metri avanti rispetto alla posizione indicata nelle carte agli atti aggiungendo volume e superficie coperta al locale.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per Lavori edili N. **13/1976** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di Fabbricato Rurale, presentata il 12/01/1976 con il n. 110 di protocollo, rilasciata il 31/05/1976 con il n. 13/1976 di protocollo, agibilità del 01/12/1979 con il n. 13/1976 di protocollo.

Alla pratica in oggetto seguirono le seguenti varianti: 1)-Nulla Osta in Variante del 06/08/1976 per Variazione ubicazione PLanimetrica; 2)-Nulla Osta in Variante del 06/11/1976 per Variante Posizione fabbricato;

Concessione edilizia N. **3841/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di 2 Cancelli a completamento della recinzione del Terreno, presentata il 23/06/1986 con il n. 3841 di protocollo, rilasciata il 21/07/1986 con il n. 3841/86 di protocollo

Concessione in Sanatoria N. **352/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche Prospettiche, Terrazzi, Cantina e Centrale Termica, Opere di cui al Condo edilizio n.155/86, presentata il 29/03/1986 con il n. 1979 di protocollo, rilasciata il 08/05/1995 con il n. 352 di protocollo.

La pratica rappresenta il perfezionamento della domanda di Condo edilizio presentata il 29/03/1986 al n.1979 in cui il sig. Mazza Eraldo richiedeva il condono relativo a modifiche prospettiche dell'intero fabbricato di cui l'ui in oggetto, modifiche sulle dimensioni e forme dei terrazzi oltre che la presenza delle cantine e della centrale termica.

Concessione edilizia N. **46/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche Interne e Variazioni delle superfici utili e delle unità abitative, rilasciata il 16/10/1993 con il n. 2334/93 di protocollo

Concessione edilizia in Variante alla 46/93 N. **12/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante Accesso Garage, rilasciata il 25/02/1995

CILA N. **93/2017**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento in n fabbricato residenziale, presentata il 10/11/2017 con il n. 13140 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.15 DEL 29/03/2004, l'immobile ricade in zona E "AGRICOLA". Norme tecniche di attuazione ed indici:



**ART. 2.25 - ZONE AGRICOLE ( E )**

Nelle zone produttive agricole sono consentite le opere destinate all'esercizio dell'attività diretta alla coltivazione dei fondi, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura ed alle altre attività produttive connesse ivi compresi l'agriturismo ed il turismo rurale.

Sono consentite inoltre tutte le attività che a norma della legislazione vigente non possono essere collocate in altre zone omogenee residenziali o produttive

Sono consentite infine previa approvazione del Consiglio Comunale tutte le attività non espressamente vietate dalla normativa vigente e conformi alla Legge Regionale 08/03/1990, n° 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo).

(OMISSIS)

Il titolo è riferito solamente alle UTU di questo lotto.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'appartamento al giorno del sopralluogo avvenuto nel gennaio 2025 si presenta sostanzialmente conforme allo stato rappresentato nella planimetria catastale agli atti risalente al 15/05/1998 e conforme ai grafici a corredo della pratica in sanatoria n.252/1995. Rilevata invece una difformità nel Garage in quanto la porta basculante è stata approntata circa due metri avanti rispetto alla posizione indicata nelle carte agli atti aggiungendo volume e superficie coperta al locale.

Va rilevato che a confine della corte esterna esclusiva dell'Appartamento, in adiacenza alla strada, vi è l'esistenza di un capanno del tipo mobile facilmente rimovibile il cui posizionamento dovrebbe essere segnalato attraverso apposita pratica edilizia. Data la vicinanza con la strada il suo posizionamento è comunque insanabile per cui sarebbe da considerarne i costi di rimozione. Visto però che il suo esatto posizionamento può essere solo valutato attraverso apposito strumento topografico (da una analisi satellitare sembra più inserito nell'area di sedime del confinante Mapp.474) e vista la natura del bene (una specie di porta container non ancorato al terreno) si ritiene in questo caso di non tenerne conto.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento(sub.25)

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto agli elaborati grafici a corredo dell'ultimo stato legittimato della concessione in sanatoria n.352/1995 la porta basculante del garage è stata posizionata in posizione antistante rispetto a quella indicata recuperando superficie utile rispetto a quanto indicato agli atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riposizionamento e ripristino della posizione della porta

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino e riposizionamento della porta basculante: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a Garage(sub.19)

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento (sub.25)

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria agli atti risalente al maggio 1998 la porta basculante è stata posizionata in posizione antistante rispetto a quella indicata recuperando superfici utile rispetto a quanto indicato agli atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: riposizionamento della posizione della porta nell'agiusta linea concessa ne permesso di costruire.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a Garage(sub.19)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento(sub.25)

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto agli elaborati grafici a corredo dell'ultimo stato legittimato della concessione in sanatoria n.352/1995 la porta basculante del garage è stata posizionata in posizione antistante rispetto a quella indicata recuperando superficie utile rispetto a quanto indicato agli atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino e Riposizionamento porta garage

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri già calcolati nel capitolo delle difformità "edilizie"

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a Garage(sub.19)

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

BENI IN SASSOCORVARO VIA NUOVA 177, FRAZIONE MERCATALE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SASSOCORVARO Via Nuova 177, frazione Mercatale, della superficie commerciale di **227,40** mq per la quota di 100/100 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Trattasi di Appartamento(F.41,Mapp.510,sub.25) sito al piano primo di una villetta trifamiliare situata in splendida posizione a fronte del Lago di Mercatale.Ad esso è corredato un Garage(F.41,Mapp.510,sub.19) posizionato nel piano sottostante e da un ampia corte esterna esclusiva(F.41,Mapp.510,sub.25) oggi adibita a giardino/prato sistemata a nord del fabbricato stesso.



L'alloggio(sub.25) che si sviluppa per 160 mq al piano primo è formato da un ampio ambiente unico(ingresso-soggiorno-cucina),un locale adeguato a studio,un corridoio di distribuzione che collega tutta la zona notte formata da due camere,due bagni e un ripostiglio.Ai locali sono corredati due terrazzi che si affacciano verso est e verso il fiume Foglia ed una cantina al piano terra accessibile dal solo garage(sub.19).Internamente gli ambienti possiedono rifiniture risalenti all'inizio degli anni 80' in parte rinnovati in alcuni locali e adeguati negli impianti negli anni 90'.Dall'esterno la villetta si presenta in maniera dignitosa sebbene in alcune parti necessiterebbe di manutenzione.L'accesso pedonale dall'esterno avviene attraverso il giardino ed un piccolo piazzale sistemato al piano primo.Dall'esterno della proprietà il sito è accessibile da due cancelli e da due percorsi comuni anche alle altre due unità abitative confinanti.

L'intera Villetta possiede un Apparecchiatura costruttiva formata da telai di travi e pilastri di cemento armato con muretti in cemento a vista che ne caratterizzano l'aspetto esteriore.Il manto di copertura è molto articolato con falde irregolari.I solai intermedi sono in cemento armato e laterizio.

Il garage(sub.19) accessibile da un accesso da ovest all'interno non risulta rifinito ed è concluso da una apertura basculante.

Il sito si trova all'inizio dell'abitato di Mercatale venendo da Lunano,dista circa 4 km dal centro storico di Sassocorvaro collegato ad esso tramite strada provinciale SP 47.La villetta trifamiliare si affaccia direttamente alla Via Feltresca(SS 744) che corre lungo la Valfoglia fino ad arrivare nei dintorni di Pesaro che dista circa 50 km dove si trova il raccordo autostradale dell'A14.Urbino dista circa 25 km.

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

- foglio 41 particella 510 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Via Nuova n.172 , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'appartamento confina a sud con gli altri due alloggi della Villetta trifamiliare(Mapp.510,sub.24 e 25) oltre alle loro rispettive pertinenze,la corte dell'appartamento a nord confina con terreno agricolo adiacente alla strada(Mapp.474,496,475) la cui proprietà per un terzo appartiene all'intestatario della nuda proprietà mentre per 2/3 ad altri intestatari.

La strada interna al Mapp.510 di collegamento alla SS Fogliense è comune a tutte le uii della stessa particella.La stessa strada per giungere a nord-est e a nord-ovest verso la statale passa terreni di altra proprietà rispetto all'intestatario dell'usufrutto in pignoramento.

- foglio 41 particella 510 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 34,71 Euro, indirizzo catastale: Via Nuova n.172 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2024 Pratica n. PS0078077 in atti dal 16/10/2024

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



qualità degli impianti:

mediocre



qualità dei servizi:

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Spazio Residenziale (Abitazione) - P1 (F.41 Mapp. 510 Sub. 25)	160,00	x	100 %	=	160,00
Spazio Residenziale (Balconi) - P1 (F.41 Mapp. 510 Sub. 25)	42,00	x	30 %	=	12,60
Spazio Residenziale (Cantina) - PT (F.41 Mapp. 510 Sub. 25)	14,00	x	15 %	=	2,10
Garage - PT (F.41 Mapp.510 Sub.19)	36,00	x	50 %	=	18,00
Corte esclusiva - (F.41 Mapp.510-sub.25)	160,00	x	10 %	=	16,00
Corte esclusiva(2030-164) - (F.41 Mapp.510-sub.25)	1.870,00	x	1 %	=	18,70
<b>Totale:</b>	<b>2.282,00</b>				<b>227,40</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/01/2025

Fonte di informazione: [idealista.it-https://www.idealista.it/immobile/24781179](https://www.idealista.it/immobile/24781179)

Descrizione: L'immobile è suddiviso su due livelli. L'unità immobiliare posta al piano rialzato, di mq 90, è suddivisa in ingresso, soggiorno, cucinotto, bagno e 2 camere da letto. L'unità immobiliare posta al piano primo, di mq 90, ha la stessa suddivisione.

Indirizzo: via Nuova Snc

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 235.000,00 pari a 940,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 223.250,00 pari a 893,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/09/2024

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Appartamento al secondo piano di una palazzina costituito da ampio salotto, cucina, tre camere da letto, due bagni tre balconi e Garage/posto auto compreso.

Indirizzo: via Giacomo Puccini SNC

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 138.000,00 pari a 1.061,54 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 131.100,00 pari a 1.008,46 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/12/2024

Fonte di informazione: casa.it -<https://www.casa.it/immobili/49421574>

Descrizione: Unità immobiliare indipendente in edificio bifamiliare con ampia corte, garage e laboratorio. Costituito da cucina, soggiorno, tre camere da letto e due bagni.

Indirizzo: Via Piandalberi SNC

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 215.000,00 pari a 860,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 204.250,00 pari a 817,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede al calcolo del Valore di Mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach. Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (Subject) e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Dopo l'opportuna analisi del mercato si è definito il segmento di mercato attraverso i parametri economici estimativi del fabbricato in oggetto quali la 1) Localizzazione (Zone Residenziali extraurbane del Comune di Sassocorvaro Auditore), 2) Destinazione (Abitativa), 3) Tipo di Contratto (Compravendita), 4) Tipologia immobiliare ed Edilizia (Villetta Bi, Trifamiliare), 5) Dimensione (Alloggi di grande dimensione 150-500 mq) e 6) Forma di mercato (Concorrenza monopolistica).

In seguito ad una scrematura di dati immobiliari disponibili si sono scelti tre immobili comparabili rilevando le loro caratteristiche quantitative (Prezzo, superficie commerciale, superficie accessori compresa l'area esterna) e qualitative (qualità delle rifiniture, degli impianti, età del fabbricato). Per quanto riguarda la caratteristica "data" dall'analisi dei Valori Omi dei Semestri degli anni 2023 e 2024 si è rilevato che i prezzi delle abitazioni dell'area di riferimento di Sassocorvaro nell'ultimo anno non



hanno subito variazioni (Valori Omi registrati nella zona R2/extra-urbana) per cui i prezzi di vendita/mq per Abitazioni civili di Sassocorvaro con stato di Manutenzione Normale risultano 690/910 €/mq).

Si è compilato l'opportuna Tabella dei Dati da cui si sono desunti i prezzi marginali di ogni caratteristica (vedi Tabella) per poi ottenere la Tabella di Valutazione ed ottenere gli aggiustamenti e i prezzi corretti di ogni immobile comparabile. I prezzi marginali delle caratteristiche Rifiniture, Impianti e Età del Fabbricato sono stati determinati secondo scale di valori valutati in percentuale rispetto al prezzo di vendita.

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	223.250,00	131.100,00	204.250,00
Consistenza	227,40	250,00	130,00	250,00
Data [mesi]	0	3,00	8,00	5,00
Prezzo unitario	-	940,00	1.061,54	860,00
Qualità Rifiniture	7,00	7,00	8,00	5,00
Qualità Impianti	3,00	6,00	7,00	6,00
Età del fabbricato	4,00	4,00	6,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	817,00	817,00	817,00
Qualità Rifiniture	5 %	11.162,50	6.555,00	10.212,50
Qualità Impianti	5 %	11.162,50	6.555,00	10.212,50
Età del fabbricato	6 %	13.395,00	7.866,00	12.255,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		223.250,00	131.100,00	204.250,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-18.464,20	79.575,80	-18.464,20
Qualità Rifiniture		0,00	-6.555,00	20.425,00
Qualità Impianti		-33.487,50	-26.220,00	-30.637,50
Età del fabbricato		0,00	-15.732,00	-12.255,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>171.298,30</b>	<b>162.168,80</b>	<b>163.318,30</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**165.595,13**

Divergenza: 5,33% < 10%

Dopo avere verificato che la divergenza dei valori ottenuti dalla Tabella di Valutazioni è minore del 10% il valore di mercato medio dell'immobile in oggetto si è così definito il Valore di Mercato del Subject oggetto di stima.

Considerato che i prezzi medi registrati nelle villette extraurbane di Sassocorvaro (Valori Omi registrati nella zona R2/extraurbana nel secondo semestre del 2024) con stato di manutenzione Normale risultano oscillanti tra i 690 e 910 €/mq, si può dichiarare che il Valore ottenuto dalla media dei comparabili aggiustati che tiene conto della media qualità delle rifiniture interne, dell' appena sufficiente stato degli impianti e dell'età del fabbricato risulta possedere ragguagli realistici consoni alla realtà contestuale della perizia.

Considerato che oggetto della valutazione è la sola quota di usufrutto, considerando l'età dell'usufruttuario(60 anni), gli anni medi di usufrutto(24 anni) e un tasso di interesse legale del 2,5% così come da calcolo del D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024 si ottiene il valore di usufrutto pari a 99.356,97 €

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 227,40 x 728,21 = 165.594,95

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE DEL VALORE DI NUDA PROPRIETA'(COME DA TABELLE)	-66.237,98

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 99.356,97

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 99.356,97

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Avendo provveduto a diversi tentativi di valutazione analitica dell'appartamento e del suo garage a corredo si è ritenuto, dopo una analisi dei Valori ottenuti, di procedere al calcolo del Valore di Mercato dell'immobile tramite il procedimento MCA.

Con il Metodo del Market Comparison Approach i dati ottenuti sono in linea al range indicato dai valori empirici pubblicati dall'Osservatorio OMI che per le Zone R2 di Sassocorvaro Auditore che ha registrato nel primo semestre del 2025 prezzi di vendita/mq, per Ville e villette con stato di manutenzione normale, compresi tra 690 e 910 €/mq. Il Valore ottenuto dalla media dei comparabili aggiustati che ha tenuto conto dello stato di manutenzione dei rispettivi immobili e del loro specifico stato degli impianti e dell'età della Villettaha dato ragguagli realistici consoni alla realtà contestuale della perizia.

Per concludere, al di là dello stato di manutenzione dell'immobile, la sua localizzazione, il suo contesto ambientale e il futuro andamento del mercato si ritiene che attualmente il bene(l'usufrutto dell'alloggio in oggetto) possa possedere una Commerciabilità Mediocre.In particolare dato il contesto del bene pignorato(la parte intera di usufrutto del titolare di 60 anni) si presume che la porzione in vendita non sia affatto appetibile.Il contesto commerciale è peggiorato dal fatto che uno dei beni sia sede di residenza dello stesso esecutato.Per ottenere il Valore Forzato di Vendita, in considerazione dell'andamento del mercato e alla convenienza da parte di acquirenti di partecipare ad aste immobiliari con somme anticipate,depositi,tasse ecc, si ritiene di ridurre forfettariamente il Valore Commerciale del 20%.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Sassocorvaro, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	227,40	0,00	99.356,97	99.356,97
				<b>99.356,97 €</b>	<b>99.356,97 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.856,97**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 19.571,39**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.285,58**