

TRIBUNALE ORDINARIO DI URBINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G n. 67-2024

Promossa da: PUERPLE SPV SRL .

Contro: DATO OSCURATO

Io sottoscritto Geometra Antonio Cecchini di Urbino, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 1075, ho ricevuto l'incarico di C.T.U., per la stima dei beni pignorati, dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Paolo Grippa nell'udienza del 10-10-2024, accettato l'incarico il 15-10-2024 mi sono stati posti i seguenti quesiti: ALL'ESPERTO E' AFFIDATO IL SEGUENTE INCARICO:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti e inidonei;
- 2) descriva, previo necessario accesso e dando compiuta rappresentazione fotografica sia degli ambienti interni che di quelli esterni, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, le caratteristiche strutturali del bene, della zona ove lo stesso è collocato, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona, alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione;
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) proceda - ove necessario e previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) - ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento della unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, e, in caso di costruzione realizzata o modifica in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed in particolare:
 - a) controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa;
 - b) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da



corrispondere;

c) verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza - previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) - provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

8) accerti e indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali:

a) vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità;

b) formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;

c) formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) renda informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

11) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e precedendo, inoltre - previa specifica richiesta di autorizzazione con indicazione puntuale dei costi (per compenso e spese) - all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

12) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione di singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e, tenendo conto delle quote dei singoli proprietari, determinando i costi amministrativi (es. frazionamento) necessari alla divisione, nonché gli eventuali conguagli in denaro; in caso di rilevata e ritenuta indivisibilità esprima specifico giudizio al riguardo;

accerti se l'immobile sia libero o occupato ed in particolare:

a) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

b) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione;

c) qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data eventualmente fissata per il rilascio o l'eventuale pendenza del giudizio per la liberazione del bene, nonché la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;

d) qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) determini il valore di mercato procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;



PREMESSA:

Al C.T.U., dopo aver preso visione dei fascicoli per l' esecuzione immobiliare è parso di formare n. 4 LOTTI tutti siti nel COMUNE DI URBINO :

Lotto 1: immobile CEU Foglio n. 265 particella 738 sub. 3 .

Lotto 2: immobile CEU Foglio n. 265 particella 738 sub.17 .

Lotto 3: immobile CEU Foglio n. 265 particella 738 sub.18 .

Lotto 4: immobile CEU Foglio n. 265 particella 738 sub.19 .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DI OGNI LOTTO:

LOTTO 1: IMMOBILE . CEU Foglio n. 265 Comune di Urbino particella n.738 sub.3
Cat. D/2 Rendita euro 5.164,57 Piano S1 –Terra Via Francesco Puccinotti n. 11

Risposte ai quesiti:

1) Ho verificato che la documentazione del fascicolo è completa.

2)Descrizione dell'immobile:

previo sopralluogo in data 14 nov. 2024 unitamente al custode Avv. Paradisi Claudio, avendo a disposizione la mappa e la planimetria ho visionato con rappresentazione fotografica tutti i locali interni e l'esterno dell'immobile pignorato e constatato che NON corrisponde allo stato dei luoghi . Trattasi di un RISTORANTE denominato "il Cortegiano" che è ubicato in adiacenza del Municipio di URBINO, a poca distanza dal Duomo, dal Palazzo Ducale, dalle Facoltà Universitarie, da un Teatro Romano e Teatro Sanzio; nelle vicinanze si trova la casa natale di Raffaello Sanzio e tanti beni monumentali culturali e artistici di pregio, tanto che la città di Urbino è stata inserita nel sito UNESCO patrimonio dell'umanità dal 1998.

L'immobile è accessibile dalla via F. Puccinotti al civico n.11 dove si trova il bar e sul retro la cucina e la sala ristorazione; al piano seminterrato vi sono i locali per lo stoccaggio e conservazione delle derrate alimentari. Struttura in muratura e solai in legno ; è dotato di finestre in ferro e vetro



semplice rinforzato e porte in legno; il pavimento è in gres ceramicato e cotto il tutto come si rileva dalle foto allegate

LE QUALITA' INTERNO IMMOBILE sono buone: livello di piano, l'esposizione, luminosità, panoramicità, impianti tecnici; complessivamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzione come si rileva dalle foto allegate. Attualmente l'immobile è locato ed è gestito da un CONDUTTORE (v. punto 10).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I servizi offerti dalla zona sono molteplici in quanto ubicato nel Centro Storico di URBINO; le vie di comunicazione sono buone e collegamenti autobus a 150 mt di distanza; i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i servizi ad alta tecnologia, internet

SERVIZI OFFERTI sono BUONI: vi si trovano vari centri commerciali, cinema, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palestre, supermercati, asilo nido e vari istituti di ISTRUZIONE quali: Scuole materne, elementari, medie, liceo classico, scientifico, artistico e altre scuole medie superiori come l'Itis, istituto pedagogico e l'UNIVERSITA' degli studi "Carlo Bo" con tante facoltà. Centri sportivi (campo di calcio), PALASPORT e varie attività ludiche. Attività commerciali, artigianali e industriali..

3) La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento e CONSENTE la sua univoca identificazione.

4) L'immobile catastalmente NON corrisponde alle planimetrie del Catasto edilizio Urbano

5) L'utilizzazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale è a destinazione attività ristorazione.

6) L'immobile è storico secolare come la ristorazione, con struttura in muratura tipica del Centro Storico di Urbino. L'immobile è stato oggetto di pratiche edilizie come segue: D.I.A. prot. 14584 del 14/10/2005 e Concessione Edilizia n. 66 del 09-10-2006 Autorizzazione paesaggistica n. 88 del 09-10-2006 Pratica Edilizia n. 214/2006; per la STRAORDINARIA MANUTENZIONE SU PORZIONI DI COPERTURA DEL CONDOMINIO. Dall'accesso agli atti NON risultano altre pratiche edilizie riguardante la ristorazione e servizi connessi, sono presenti solo le planimetrie catastali datate 07-7-1962 prot. 2.160 e VARIAZIONE planimetrica in data 13-6-1984 prot. n. 5012 e confrontandole con lo stato dei luoghi NON corrispondono.



NEL PRG L'IMMOBILE RICADE IN ZONA VINCOLATA ai sensi dell'art 136 del DLg 42/204
SITUAZIONE URBANISTICA

Come sopracitato l'immobile presenta varie difformità rispetto alle planimetrie catastali come la chiusura di una piccola finestra situata nella cucina al piano interrato e alcuni muri divisorii (NON STRUTTURALI) che sono stati in parte demoliti per avere più spazio mentre altri muri sono stati realizzati, il tutto senza titoli edilizi; pertanto l'immobile risulta NON CONFORME ma REGOLALIZZABILE come segue:

per sanare gli abusi necessita inoltrare al Comune la pratica SCIA in sanatoria per l'accertamento di compatibilità paesaggistica art. 181 comma quater del D.Lgs n. 42/04

e sono previsti i seguenti COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE : euro 5.164,00 sanzioni tramezzature e € 258,00 sanzioni per sanare la piccola finestra; € 100,00 per diritti di segreteria; € 100,00 diritti denuncia di variazione catastale (DOCFA); € 4.850,00 per la prestazione professionale di un tecnico abilitato TOTALE EURO 10.472,00

7) l'immobile NON aveva l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e quindi è stato redatto risultando di classe "F." come da allegato.

8) a) non esistono vincoli artistici storici di inalienabilità o di invisibilità

b) non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

c) esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .

9) Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi e il diritto del bene pignorato è di proprietà.

10) L'immobile è gestito in locazione da una ditta CONDUTTRICE con contratto dal 01-11-2010 al 31-10-2016 rinnovato ogni 6 anni fino al 31-10-2028, come si rileva dal contratto di locazione ALLEGATO e il CANONE DI LOCAZIONE di euro 3.800,00 al mese, supera abbondantemente il canone previsto dai valori dell' OMI. *Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari del 1 semestre 2024 (ALLEGATO)* i valori di locazione di un immobile commerciale in normale stato di conservazione vanno da euro 5,4 ad euro 7,6 al mq per mese, pertanto l'immobile di mq 367,00 Lordi per € 7,60 mq al mese = € 2.789,20 pertanto il CANONE DI AFFITTO di euro 3.800,00 è maggiore del canone previsto dall OMI.

11) Il bene pignorato non è divisibile in natura, pertanto costituirà il LOTTO n 1

12) l'immobile sopracitato è pignorato per intero e non è divisibile in natura.

L'immobile pignorato è utilizzato con contratto di locazione ed è gestito dal conduttore.

IPOTECHE CANCELLABILI :

ISCRIZIONE NN. 2194/260 del 13/4/2022 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/4/2002 N. Repertorio 21919 Notaio MANFUCCI STEFANO sede CAGLI PU



A favore di INTESA SANPAOLO SPA sede TORINO Cod. fisc. 00799960158

Contro DATO OSCURATO nata a PETRIANO PU cod.Fisc. DATO OSCURATO

Capitale € 1.000.000,00 Totale € 2.000.00,00

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub. 3; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 3 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.21; con unità precedente indicata da F. MU particella 738 sub 11 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.20; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 11 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.19; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 11 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.1; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 11 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 11

- ISCRIZIONE NN. 1652/207 del 04/4/2018 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da Ruolo e AVVISO ACCERTAMENTO del 03/4/2018 N. Repertorio 794/ 8218 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede ROMA

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede ROMA cod. fisc. 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto Via A.DIAZ,10 PESARO)

Contro DATO OSCURATO

Capitale € 339.627,17 Totale € 679.254,34

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub. 3;

-ISCRIZIONE NN. 3812/379 del 25/6/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 25/!!/2013 N. Repertorio 567 emesso da TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO

A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA sede ANCONA cod. fisc. 01377380421

Contro DATO OSCURATO

Capitale € 37.800,00 Totale € 37.800,00

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; particella n. 738 Sub.19; particella n. 738 Sub.18; particella n. 738 Sub.3;

-ISCRIZIONE NN. 3945/394 del 01/7/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/6/2021 N. Repertorio 108 emesso da TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO

A favore di PURPLE SPV SRL sede CONEGLIANO TV cod. fisc. 04846340265

Contro DATO OSCURATO

Capitale € 69.910,38 Totale € 69.910,38

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; particella n. 738 Sub.19; particella n. 738 Sub.18; particella n. 738 Sub.3;

-ISCRIZIONE NN.4672/477 del 02/8/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/7/2021 N. Repertorio 146 e emesso da TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO

A favore di PURPLE SPV SRL sede CONEGLIANO TV cod. fisc. 04846340265

Contro DATO OSCURATO



Capitale €1.147.140,99 Totale €1.147.140,99

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; particella n. 738 Sub.19; particella n. 738 Sub.18;
particella n. 738 Sub.3;

PIGNORAMENTI

-.TRASCRIZIONE NN.4677/3500 del 028/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/7/2024 N. Repertorio 557 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO

A favore di PURPLE SPV SRL sede CONEGLIANO TV cod. fisc. 04846340265(Richiedente STUDIO LEGALE TERENZI Viale della Vittoria n. 161 PESARO

Contro DATO OSCURATO

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; particella n. 738 Sub.19; particella n. 738 Sub.18;
particella n. 738 Sub.3;

13) Il valore dell' immobile è stato redatto mediante stima analitica e comparativa a quello di mercato dei fabbricati simili in zona e in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile; ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, si è esaminato il complesso delle informazioni raccolte; si sono consultate per comparazione varie agenzie immobiliari della zona e in particolare i valori recenti definiti dall' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare URBINO zona Centrale/Centro storico entro le mura 1° semestre anno 2024) destinazione: COMMERCIALE valore di mercato €/mq minimo 1.050 a max 1.400,00 €/mq

.Considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed in particolare: la zona, l'estensione, l'esposizione, la vetustà, la conservazione, il rapporto superficie/servizi, il grado di rifinitura, la distribuzione interna, il rischio sismico, la disponibilità e l'efficientamento energetico, si assume il valore commerciale medio di €1.350,00 al mq; i valori sono determinati in base al DPR n. 138 del 1998 come segue:

Superficie lorda commerciale equivalenti

piano TERRA Superficie lorda mq243 x 100% = mq243,00

Piano INTERRATO Superficie lorda mq 124 x 50% = mq 62,00

TOTALE EQUIVALENTE mq 305,00 x € 1.350,00 = euro 411.750,00

TOTALE VALORE € 411.750,00

DECURTAZIONI PER LEGITTIMARE L'IMMOBILE **euro 10.472,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **euro 401.278,00(Quattrocentounomiladuecentosettantotto/00).**

RIPORTO VALORE TOTALE LOTTO 1: EURO 401.278,00



LOTTO 2: IMMOBILE CEU Foglio n. 265 Comune di Urbino particella n.738 sub.17 Cat. A/1, Classe U , Consistenza 3 vani, Rendita euro 495,80 Piano S1 – Primo Via Federico Veterani n. 01

Risposte ai quesiti:

1) Ho verificato che la documentazione del fascicolo è completa.

2)Descrizione dell'immobile:

previo sopralluogo in data 14 nov. 2024 e 05-3-2024 unitamente al custode Avv. Paradisi Claudio, avendo a disposizione la mappa e la planimetria ho visionato con rappresentazione fotografica tutti i locali interni e l'esterno dell'immobile pignorato e constatato che corrisponde allo stato dei luoghi. Trattasi di un immobile adibito ad abitazione, ubicato vicino al Municipio di URBINO, a poca distanza dal Duomo, dal Palazzo Ducale, dalle Facoltà Universitarie, da un Teatro Romano e Teatro Sanzio; nelle vicinanze si trova la casa natale di Raffaello Sanzio e tanti beni monumentali culturali e artistici di pregio, tanto che la città di Urbino è stata inserita nel sito UNESCO patrimonio dell'umanità dal 1998.

L'immobile è accessibile dalla via Veterani n. 1 dove si trova una scala e pianerottolo (censiti ai nn. 20-21 BCNC) che è comune ai sub18-19. Al piano primo vi sono il soggiorno-cucina-pranzo e una camera con bagno e al piano seminterrato vi sono i locali (legnaie) e ripostigli e parte comune ad altra ditta. Da notare che la legnaia è in pessimo stato di conservazione tanto che il solaio in legno è stato puntellato, come si rileva dalle foto allegate e allo stato attuale viene parzialmente utilizzato (senza titolo) dal conduttore del Ristorante il Cortegiano in quanto confinante con l'unità in locazione. Struttura in muratura e solai in legno ; è dotato di finestre, persiane e porte in legno; il pavimento è in gres ceramicato e cotto; il tutto come si rileva dalle foto allegate. Attualmente l'immobile è disabitato e non è usufruibile visto che al piano primo nella zona soggiorno il soffitto è crollato e quindi necessita il restauro conservativo.

LE QUALITA' INTERNO IMMOBILE sono buone: livello di piano, l'esposizione, luminosità, panoramicità, impianti tecnici; complessivamente l'immobile è in mediocri condizioni di manutenzione.come si rileva dalle foto allegate Attualmente l'immobile è DISABITATO . .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I servizi offerti dalla zona sono molteplici in quanto ubicato nel Centro Storico di URBINO ; le vie di comunicazione sono buone e collegamenti autobus a 150 mt di distanza.; i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria , i servizi ad alta tecnologia, internet

SERVIZI OFFERTI sono BUONI: vi si trovano vari centri commerciali, cinema, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palestre, supermercati, asilo nido e vari istituti di ISTRUZIONE quali: Scuole materne, elementari, medie, liceo classico, scientifico, artistico e altre scuole medie superiori come l'Itis, istituto pedagogico e l'UNIVERSITA' degli studi "Carlo Bo" con tante facoltà. Centri sportivi (campo di calcio), PALASPORT e varie attività ludiche. Attività commerciali, artigianali e industriali..

3) La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento e CONSENTE la sua univoca identificazione.

4) L'immobile catastalmente corrisponde alle planimetrie del Catasto edilizio Urbano ma sul posto si è riscontrato che alcune porte sono aperte (comunicanti) rispetto alle planimetrie catastali e urbanistiche nelle quali risultano chiuse, pertanto vanno tamponate con cartongesso o materiali simili

5) L'utilizzazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale è a destinazione ABITAZIONE .

6) L'immobile è storico secolare come la sottostante ristorazione, con struttura in muratura tipica del Centro Storico di Urbino. L'immobile è stato oggetto di pratiche edilizie come segue: D.I.A. prot. 14584 del 14/10/2005 e Concessione Edilizia n. 66 del 09-10-2006 Autorizzazione paesaggistica n. 88 del 09-10-2006 Pratica Edilizia n. 214/2006; per la STRAORDINARIA MANUTENZIONE SU PORZIONI DI COPERTURA DEL CONDOMINIO.

Concessione Edilizia n. 70 del 18-10-2006 Autorizzazione paesaggistica n. 93 del 18-10-2006 Pratica Edilizia n. 213/2006; per la RISTRUTTURAZIONE PER DIVISIONE IN 3 UNITA' DELL'ALLOGGIO UBICATO AL SECONDO PIANO .

Dall'accesso agli atti sono risultate altre pratiche edilizie riguardanti l'immobile:

la variazione catastale frazionamento del 13-6-2007 pratica n. PS0206675 e CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 2007/58 rilasciato in data 09-8-2007 .

DAL PRG L'IMMOBILE RICADE IN ZONA VINCOLATA ai sensi dell'art 136 del DLg 42/204



SITUAZIONE URBANISTICA

Attualmente l'immobile è in mediocre stato di manutenzione (soffitto crollato e locale legnaia puntellato)

7) NON è possibile redigere l'APE in quanto il generatore di calore per il riscaldamento con radiatori e per la produzione di A.C.S. NON E' FUNZIONANTE (un tempo funzionante per l'intero edificio), né è stato possibile reperire il libretto di impianto.

8) a) non esistono vincoli artistici storici di inalienabilità o di invisibilità

b) non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

c) esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .

9) Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi e il diritto del bene pignorato è di proprietà.

10) L'immobile è DISABITATO al momento dei sopralluoghi.

11) Il bene pignorato non è divisibile in natura, pertanto costituirà il LOTTO n 2

12) l'immobile è pignorato per intero e non è divisibile in natura. L'immobile pignorato è DISABITATO .

IPOTECHE CANCELLABILI :

-ISCRIZIONE NN. 2194/260 del 13/4/2022 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/4/2002 N. Repertorio 21919 Notaio MANFUCCI STEFANO sede CAGLI PU

A favore di INTESA SANPAOLO SPA sede TORINO Cod. fisc. 00799960158

Contro DATO OSCURATO

Capitale € 1.000.000,00 Totale € 2.000.00,00

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub. 3; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 3 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.21; con unità precedente indicata da F. MU particella 738 sub 11 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.20; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 11 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.19; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 11 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.1; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 11 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 11

-ISCRIZIONE NN. 3812/379 del 25/6/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 25/!!/2013 N. Repertorio 567 emesso da TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO



A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA sede ANCONA cod. fisc. 01377380421

Contro DATO OSCURATO

Capitale € 37.800,00 Totale € 37.800,00

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; particella n. 738 Sub.19; particella n. 738 Sub.18; particella n. 738 Sub.3;

-ISCRIZIONE NN. 3945/394 del 01/7/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/6/2021 N. Repertorio 108 emesso da TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO

A favore di PURPLE SPV SRL sede CONEGLIANO TV cod. fisc. 04846340265

Contro DATO OSCURATO

Capitale € 69.910,38 Totale € 69.910,38

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; particella n. 738 Sub.19; particella n. 738 Sub.18; particella n. 738 Sub.3;

-ISCRIZIONE NN.4672/477 del 02/8/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/7/2021 N. Repertorio 146 e emesso da TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO

A favore di PURPLE SPV SRL sede CONEGLIANO TV cod. fisc. 04846340265

Contro DATO OSCURATO

Capitale €1.147.140,99 Totale €1.147.140,99

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; particella n. 738 Sub.19; particella n. 738 Sub.18; particella n. 738 Sub.3;

-ISCRIZIONE NN.4399/486 del 23/7/2024 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente daINGIUNZIONE FISCALE (art 7 comma 2 del 05///2024 N. Repertorio 225/2924 emesso da ASACO SPA SEDE PADOVA

A favore di ABACOSPA sede PADOVA cod.fisc. 002391510266

Contro DATO OSCURATO

Capitale €24.554,13 Totale €49.108,26

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17;

PIGNORAMENTI

-TRASCRIZIONE NN.4677/3500 del 028/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/7/2024 N. Repertorio 557 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO

A favore di PURPLE SPV SRL sede CONEGLIANO TV cod. fisc. 04846340265(Richiedente STUDIO LEGALE TERENCEZI Viale della Vittoria n. 161 PESARO

Contro DATO OSCURATO

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; particella n. 738 Sub.19; particella n. 738 Sub.18;



particella n. 738 Sub.3;

13)) Il valore dell' immobile è stato redatto mediante stima analitica e comparativa a quello di mercato dei fabbricati simili in zona e in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile; ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, si è esaminato il complesso delle informazioni raccolte; si sono consultate per comparazione varie agenzie immobiliari della zona e in particolare i valori recenti definiti dall' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare URBINO zona Centrale/Centro storico entro le mura 1° semestre anno 2024) destinazione: ABITAZIONI CIVILI : valore di mercato €/mq minimo 1.350,00 a max 1.900,00 €/mq. Considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed in particolare: la zona, l'estensione, l'esposizione, la vetustà, la conservazione, il rapporto superficie/servizi, il grado di rifinitura, la distribuzione interna, il rischio sismico, la disponibilità e l'efficientamento energetico, si assume il valore commerciale di € 1.750,00 al mq; i valori sono determinati in base al DPR n. 138 del 1998 come segue:

Superficie lorda commerciale equivalente

piano PRIMO e piano INTERRATO

Superficie lorda mq 113 x € 1.750,00 al mq = euro 197.750,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **euro 0.**

RIPORTO VALORE TOTALE LOTTO 2:

EURO 197.750,00(centonovantasettemilasettecentocinquanta/00)

LOTTO 3: IMMOBILE CEU Foglio n. 265 Comune di Urbino particella n.738 sub.18
Cat. A/1, Classe U, Consistenza 5,5vani, Rendita euro 908,96 Piano 1-2-3 Via Federico Veterani
n. 01

Risposte ai quesiti:

1) Ho verificato che la documentazione del fascicolo è completa.

2) Descrizione dell'immobile:

previo sopralluogo in data 14 nov.2024 e 05-3-2024 unitamente al custode Avv. Paradisi Claudio, avendo a disposizione la mappa e la planimetria ho visionato con rappresentazione fotografica tutti i locali interni e l'esterno dell'immobile pignorato e constatato che corrisponde allo stato dei luoghi. Trattasi di un immobile adibito ad abitazione, ubicato vicino al Municipio di URBINO, a poca distanza dal Duomo, dal Palazzo Ducale, dalle Facoltà



Universitarie, da un Teatro Romano e Teatro Sanzio; nelle vicinanze si trova la casa natale di Raffaello Sanzio e tanti beni monumentali culturali e artistici di pregio, tanto che la città di Urbino è stata inserita nel sito UNESCO patrimonio dell'umanità dal 1998.

L'immobile è accessibile dalla via Veterani n. 1 dove si trova una scala e pianerottolo (censiti ai nn. 20-21 BCNC) che è comune ai sub17-19. Al piano primo vi sono il soggiorno-cucina-pranzo e un bagno; per mezzo di una scala interna si accede al piano secondo costituito da due camere e bagno; al piano terzo vi è un ripostiglio come si rileva dalle planimetrie allegate. Struttura in muratura e solai in legno; è dotato di finestre, persiane e porte in legno; il pavimento è in gres ceramicato e cotto; il tutto come si rileva dalle foto allegate. Attualmente l'immobile è DISABITATO.

LE QUALITÀ INTERNO IMMOBILE sono buone: livello di piano, esposizione, luminosità, panoramicità, impianti tecnici; complessivamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzione. come si rileva dalle foto allegate. Attualmente l'immobile è DISABITATO.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I

servizi offerti dalla zona sono molteplici in quanto ubicato nel Centro Storico di URBINO; le vie di comunicazione sono buone e collegamenti autobus a 150 mt di distanza.; i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i servizi ad alta tecnologia, internet

SERVIZI OFFERTI sono BUONI: vi si trovano vari centri commerciali, cinema, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palestre, supermercati, asilo nido e vari istituti di ISTRUZIONE quali: Scuole materne, elementari, medie, liceo classico, scientifico, artistico e altre scuole medie superiori come l'Itis, istituto pedagogico e l'UNIVERSITA' degli studi "Carlo Bo" con tante facoltà. Centri sportivi (campo di calcio), PALASPORT e varie attività ludiche. Attività commerciali, artigianali e industriali..

3) La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento e CONSENTE la sua univoca identificazione.

4) L'immobile catastalmente corrisponde alle planimetrie del Catasto edilizio Urbano e urbanistiche.



5) L'utilizzazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale è a destinazione ABITAZIONE .

6) L'immobile è storico secolare come la sottostante ristorazione, con struttura in muratura tipica del Centro Storico di Urbino. L'immobile è stato oggetto di pratiche edilizie come segue: D.I.A. prot. 14584 del 14/10/2005 e Concessione Edilizia n. 66 del 09-10-2006 Autorizzazione paesaggistica n. 88 del 09-10-2006 Pratica Edilizia n. 214/2006; per la STRAORDINARIA MANUTENZIONE SU PORZIONI DI COPERTURA DEL CONDOMINIO.

Concessione Edilizia n. 70 del 18-10-2006 Autorizzazione paesaggistica n. 93 del 18-10-2006 Pratica Edilizia n. 213/2006; per la RISTRUTTURAZIONE PER DIVISIONE IN 3 UNITA' DELL'ALLOGGIO UBICATO AL SECONDO PIANO .

Dall'accesso agli atti sono risultate altre pratiche edilizie riguardanti l'immobile:

la variazione catastale frazionamento del 13-6-2007 pratica n. PS0206675 e CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 2007/58 rilasciato in data 09-8-2007 .

DAL PRG L'IMMOBILE RICADE IN ZONA VINCOLATA ai sensi dell'art 136 del DLg 42/204
SITUAZIONE URBANISTICA

Attualmente l'immobile è in buono stato di manutenzione .

7) NON è possibile redigere l'APE in quanto il generatore di calore per il riscaldamento con termosifoni e per la produzione di A.C.S. NON E' FUNZIONANTE (un tempo funzionante per l'intero edificio) , né è stato possibile reperire il libretto di impianto.

8) a) non esistono vincoli artistici storici di inalienabilità o di invisibilità

b) non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

c) esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .

9) Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi e il diritto del bene pignorato è di proprietà.

10) L'immobile è DISABITATO al momento dei sopralluoghi.

11) Il bene pignorato non è divisibile in natura, pertanto costituirà il LOTTO n 3

12) l'immobile è pignorato per intero e non è divisibile in natura. .

IPOTECHE CANCELLABILI :

-ISCRIZIONE NN. 2194/260 del 13/4/2022 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/4/2002 N. Repertorio 21919 Notaio MANFUCCI STEFANO sede CAGLI PU



A favore di INTESA SANPAOLO SPA sede TORINO Cod. fisc. 00799960158

Contro DATO OSCURATO

Capitale € 1.000.000,00 Totale € 2.000.00,00

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub. 3; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 3 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.21; con unità precedente indicata da F. MU particella 738 sub 11 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.20; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 11 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.19; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 11 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.1; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 11 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 11

-ISCRIZIONE NN. 3812/379 del 25/6/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 25/11/2013 N. Repertorio 567 emesso da TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO

A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA sede ANCONA cod. fisc. 01377380421

Contro DATO OSCURATO

Capitale € 37.800,00 Totale € 37.800,00

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; particella n. 738 Sub.19; particella n. 738 Sub.18; particella n. 738 Sub.3;

-ISCRIZIONE NN. 3945/394 del 01/7/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/6/2021 N. Repertorio 108 emesso da TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO

A favore di PURPLE SPV SRL sede CONEGLIANO TV cod. fisc. 04846340265

Contro DATO OSCURATO

Capitale € 69.910,38 Totale € 69.910,38

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; particella n. 738 Sub.19; particella n. 738 Sub.18; particella n. 738 Sub.3;

-ISCRIZIONE NN.4672/477 del 02/8/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/7/2021 N. Repertorio 146 e emesso da TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO

A favore di PURPLE SPV SRL sede CONEGLIANO TV cod. fisc. 04846340265

Contro DATO OSCURATO

Capitale €1.147.140,99 Totale €1.147.140,99

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; particella n. 738 Sub.19; particella n. 738 Sub.18; particella n. 738 Sub.3;

-ISCRIZIONE NN.4399/486 del 23/7/2024 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da INGIUNZIONE FISCALE (art 7 comma 2 del 05/11/2024 N. Repertorio 225/2924 emesso da ASACO SPA SEDE PADOVA

A favore di ABACOSPA sede PADOVA cod.fisc. 002391510266

Contro DATO OSCURATO



Capitale €24.554,13 Totale €49.108,26

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17;

PIGNORAMENTI

-TRASCRIZIONE NN.4677/3500 del 028/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/7/2024 N. Repertorio 557 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO

A favore di PURPLE SPV SRL sede CONEGLIANO TV cod. fisc. 04846340265(Richiedente STUDIO LEGALE TERENZI Viale della Vittoria n. 161 PESARO

Contro DATO OSCURATO

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; particella n. 738 Sub.19; particella n. 738 Sub.18;
particella n. 738 Sub.3;

13)) Il valore dell' immobile è stato redatto mediante stima analitica e comparativa a quello di mercato dei fabbricati simili in zona e in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile; ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, si è esaminato il complesso delle informazioni raccolte; si sono consultate per comparazione varie agenzie immobiliari della zona e in particolare i valori recenti definiti dall' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare URBINO zona Centrale/Centro storico entro le mura 1° semestre anno 2024) destinazione: ABITAZIONI CIVILI : valore di mercato €/mq minimo 1.350,00 a max 1.900,00 €/mq. Considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed in particolare: la zona, l'estensione, l'esposizione, la vetustà, la conservazione, il rapporto superficie/servizi, il grado di rifinitura, la distribuzione interna, il rischio sismico, la disponibilità e l'efficientamento energetico, si assume il valore commerciale di € 1.900,00 al mq; i valori sono determinati in base al DPR n. 138 del 1998 come segue:

Superficie lorda commerciale equivalente

piano PRIMO –SECONDO-TERZO

Superficie lorda mq 112 x € 1.900,00 al mq = euro 212.800,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **euro 0.**

RIPORTO VALORE TOTALE LOTTO 3:

EURO 212.800,00(duecentododicimilaottocento/00euro)

LOTTO 4: IMMOBILE CEU Foglio n. 265 Comune di Urbino particella n.738 sub.19 Cat. A/1, Classe U, Consistenza 8,5vani, Rendita euro 1.404,76 Piano primo Via Federico Veterani n. 01



Risposte ai quesiti:

1) Ho verificato che la documentazione del fascicolo è completa.

2)Descrizione dell'immobile:

previo sopralluogo in data 14 nov. 2024 e 05-3-2024 unitamente al custode Avv. Paradisi Claudio, avendo a disposizione la mappa e la planimetria ho visionato con rappresentazione fotografica tutti i locali interni e l'esterno dell'immobile pignorato e constatato che corrisponde allo stato dei luoghi. Trattasi di un immobile adibito ad abitazione, ubicato vicino al Municipio di URBINO, a poca distanza dal Duomo, dal Palazzo Ducale, dalle Facoltà Universitarie, da un Teatro Romano e Teatro Sanzio; nelle vicinanze si trova la casa natale di Raffaello Sanzio e tanti beni monumentali culturali e artistici di pregio, tanto che la città di Urbino è stata inserita nel sito UNESCO patrimonio dell'umanità dal 1998.

L'immobile è accessibile dalla via Veterani n. 1 dove si trova una scala e pianerottolo (censiti ai nn. 20-21 BCNC) che è comune ai sub 17-18. Situato al piano primo, vi sono soggiorno, cucina, pranzo, n.5 camere e 5 bagni. Struttura in muratura e solai in legno; è dotato di finestre, persiane e porte in legno; il pavimento è in gres ceramicato e cotto; il tutto come si rileva dalle foto allegate Attualmente l'immobile è DISABITATO.

LE QUALITÀ INTERNO IMMOBILE sono buone: livello di piano, esposizione, luminosità, panoramicità, impianti tecnici; complessivamente l'immobile è in buone condizioni di manutenzione. come si rileva dalle foto allegate Attualmente l'immobile è DISABITATO . .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I

I servizi offerti dalla zona sono molteplici in quanto ubicato nel Centro Storico di URBINO; le vie di comunicazione sono buone e collegamenti autobus a 150 mt di distanza.; i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i servizi ad alta tecnologia, internet

SERVIZI OFFERTI sono BUONI: vi si trovano vari centri commerciali, cinema, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palestre, supermercati, asilo nido e vari istituti di ISTRUZIONE quali: Scuole materne, elementari, medie, liceo classico, scientifico, artistico e altre scuole medie superiori come l'Itis, istituto pedagogico e l'UNIVERSITA' degli studi "Carlo Bo" con tante



facoltà. Centri sportivi (campo di calcio), PALASPORT e varie attività ludiche. Attività commerciali, artigianali e industriali..

3) La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento e CONSENTE la sua univoca identificazione.

4) L'immobile catastalmente corrisponde alle planimetrie del Catasto edilizio Urbano.e urbanistiche ma sul posto si è riscontrato che alcune porte sono chiuse (non comunicanti) con pannelli a specchio, pertanto vanno semplicemente tolti i suddetti pannelli e installate nuove porte.

5) L'utilizzazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico comunale è a destinazione ABITAZIONE .

6) L'immobile è storico secolare come la sottostante ristorazione, con struttura in muratura tipica del Centro Storico di Urbino. L'immobile è stato oggetto di pratiche edilizie come segue: D.I.A. prot. 14584 del 14/10/2005 e Concessione Edilizia n. 66 del 09-10-2006 Autorizzazione paesaggistica n. 88 del 09-10-2006 Pratica Edilizia n. 214/2006; per la STRAORDINARIA MANUTENZIONE SU PORZIONI DI COPERTURA DEL CONDOMINIO.

Concessione Edilizia n. 70 del 18-10-2006 Autorizzazione paesaggistica n. 93 del 18-10-2006 Pratica Edilizia n. 213/2006; per la RISTRUTTURAZIONE PER DIVISIONE IN 3 UNITA' DELL'ALLOGGIO UBICATO AL SECONDO PIANO .

Dall'accesso agli atti sono risultate altre pratiche edilizie riguardanti l'immobile:

la variazione catastale frazionamento del 13-6-2007 pratica n. PS0206675 e CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 2007/58 rilasciato in data 09-8-2007 .

DAL PRG L'IMMOBILE RICADE IN ZONA VINCOLATA ai sensi dell'art 136 del DLg 42/204
SITUAZIONE URBANISTICA

Attualmente l'immobile è in buono stato di manutenzione.

7) NON è possibile redigere l'APE in quanto il generatore di calore per il riscaldamento e per la produzione di A.C.S. NON E' FUNZIONANTE (un tempo funzionante per l'intero edificio), né è stato possibile reperire il libretto di impianto.

8) a) non esistono vincoli artistici storici di inalienabilità o di invisibilità

b) non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

c) esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .

9) Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi e il diritto del bene pignorato è di proprietà.



- 10) L'immobile risulta DISABITATO al momento dei sopralluoghi.
- 11) Il bene pignorato non è divisibile in natura, pertanto costituirà il LOTTO n 4
- 12) l'immobile è pignorato per intero e non è divisibile in natura. .

IPOTECHE CANCELLABILI :

-ISCRIZIONE NN. 2194/260 del 13/4/2022 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/4/2002 N. Repertorio 21919 Notaio MANFUCCI STEFANO sede CAGLI PU

A favore di INTESA SANPAOLO SPA sede TORINO Cod. fisc. 00799960158

Contro DATO OSCURATO

Capitale € 1.000.000,00 Totale € 2.000.00,00

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub. 3; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 3 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.21; con unità precedente indicata da F. MU particella 738 sub 11 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.20; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 11 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.19; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 11 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.1; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 11 URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; con unità precedente indicata da Foglio MU particella 738 sub 11

-ISCRIZIONE NN. 3812/379 del 25/6/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 25/11/2013 N. Repertorio 567 emesso da TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO

A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA sede ANCONA cod. fisc. 01377380421

Contro DATO OSCURATO

Capitale € 37.800,00 Totale € 37.800,00

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; particella n. 738 Sub.19; particella n. 738 Sub.18; particella n. 738 Sub.3;

-ISCRIZIONE NN. 3945/394 del 01/7/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/6/2021 N. Repertorio 108 emesso da TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO

A favore di PURPLE SPV SRL sede CONEGLIANO TV cod. fisc. 04846340265

Contro DATO OSCURATO

Capitale € 69.910,38 Totale € 69.910,38

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; particella n. 738 Sub.19; particella n. 738 Sub.18; particella n. 738 Sub.3;

-ISCRIZIONE NN.4672/477 del 02/8/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 19/7/2021 N. Repertorio 146 e emesso da TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO



A favore di PURPLE SPV SRL sede CONEGLIANO TV cod. fisc. 04846340265

Contro DATO OSCURATO

Capitale €1.147.140,99 Totale €1.147.140,99

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; particella n. 738 Sub.19; particella n. 738 Sub.18;
particella n. 738 Sub.3;

-ISCRIZIONE NN.4399/486 del 23/7/2024 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente daINGIUNZIONE FISCALE (art 7 comma 2 del 05///2024 N. Repertorio 225/2924 emesso da ASACO SPA SEDE PADOVA

A favore di ABACO SPA sede PADOVA cod.fisc. 002391510266

Contro DATO OSCURATO

Capitale €24.554,13 Totale €49.108,26

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17;

PIGNORAMENTI

-.TRASCRIZIONE NN.4677/3500 del 028/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/7/2024 N. Repertorio 557 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO Sede URBINO

A favore di PURPLE SPV SRL sede CONEGLIANO TV cod. fisc. 04846340265(Richiedente STUDIO LEGALE TERENCEZI Viale della Vittoria n. 161 PESARO

Contro DATO OSCURATO

Grava su URBINO Foglio n. 265 particella n. 738 Sub.17; particella n. 738 Sub.19; particella n. 738 Sub.18;
particella n. 738 Sub.3;

13)) Il valore dell' immobile è stato redatto mediante stima analitica e comparativa a quello di mercato dei fabbricati simili in zona e in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile; ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, si è esaminato il complesso delle informazioni raccolte; si sono consultate per comparazione varie agenzie immobiliari della zona e in particolare i valori recenti definiti dall' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare URBINO zona Centrale/Centro storico entro le mura 1° semestre anno 2024) destinazione: ABITAZIONI CIVILI : valore di mercato €/mq minimo 1.350,00 a max 1.900,00 €/mq. Considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile ed in particolare: la zona, l'estensione, l'esposizione, la vetustà, la conservazione, il rapporto superficie/servizi, il grado di rifinitura, la distribuzione interna, il rischio sismico, la disponibilità e l'efficientamento energetico, si assume il valore commerciale di € 1.850,00 al mq; i valori sono determinati in base al DPR n. 138 del 1998 come segue:

Superficie lorda commerciale equivalente

piano PRIMO

Superficie lorda mq 205 x € 1.850,00 al mq = euro 379.250,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **euro 0.**

RIPORTO VALORE TOTALE LOTTO 4:

EURO 379.250,00(trecentosettantanovemiladuecentocinquanta/00euro)

RingraziandoLa infine della fiducia accordatami, rassegno il mandato peritale ricevuto e rimango altresì a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento in merito.

URBINO 27-03-2025.

Il Tecnico incaricato

Geom. Cecchini Antonio

ALLEGATI riguardanti i Lotti nn. 1-2-3-4:

A) CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA *CON DATI OSCURATI*

B) Visure FABBRICATI (CEU) con relative planimetrie

C) Documentazione Urbanistica (vecchie pratiche edilizie)

D) Servizio fotografico degli immobili

E) APE (ristorante)

F) Onorario del Perito incaricato e spese

La Consulenza peritale consta di n.21 pagine

