

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2020

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a URBINO via S. Antonio, frazione gadana, della superficie commerciale di **165,95** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano primo con accesso da ingresso comune a livello strada, ubicato tra l'agriturismo al piano terra e le camere di quest'ultimo al livello superiore (stimante nel lotto 1); Accedendo dalla strada entriamo nell'ingresso comune, entrando troviamo una grande sala da pranzo, con camino a legna, collegata con la cucina, la zona notte ed accessori è formata da bagno, ripostiglio e 3 camere; sul retro rispetto l'accesso troviamo un grande terrazzo che si estende per tutta la larghezza dell'appartamento.

L'immobile si presenta in buono stato, porte interne come le finetre e scuroni sono in legno, per riprendere lo stile "agricolo" del fabbricato nel suo complesso, presenta preti interne in muratura a faccia vsita, il riscaldamento è garantito da elementi radianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 371 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 227,24 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/04/1999 in atti dal 19/04/1999 Registrazione: (n. C01438.1/1999)
Sulle visure catastali risulta unico proprietario [REDACTED], mentre dagli atti notarili di compravendita la proprietà è di 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED] (deceduta il 02/10/2021)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	165,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 294.610,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 288.700,00
Data della valutazione:	17/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Cotituzione di vincolo, stipulata il 22/01/2007 a firma di Notaio Venturini di Urbino ai nn. 65522 di repertorio, trascritta il 22/01/2007 a Urbino ai nn. 1396/738, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati foglio 69 mappale 379 subalterni 1.

Durata 10 anni

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/10/2012 a firma di Notaio Paladini di Urbino ai nn. 22981/11472 di repertorio, iscritta il 26/10/2012 a Urbino ai nn. 5349/871, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati foglio 69 mappale 371 subalterni 1 e 2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/04/2008 a firma di Notaio Colangeli di Fano ai nn. 64855/26123 di repertorio, iscritta il 29/04/2008 a Urbino ai nn. 3034/761, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 310.000,00.

Importo capitale: 155.000,00.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati foglio 69 mappale 371 subalterni 1 e 2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/04/2005 a firma di Notaio Venturini di Urbino ai nn. 59816/16088 di repertorio, iscritta il 16/04/2005 a Urbino ai nn. 3092/786, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 560.000,00.

Importo capitale: 280.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2020 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 325 di repertorio, trascritta il 01/10/2020 a Urbino ai nn. 4343/3137, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio N. 163/04, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di tettoia in ampliamento al fabbricato esistente, rilasciata il 02/09/2004 con il n. 163/04 di protocollo

S.c.i.a. N. 45/15, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 18/02/2015 con il n. 3330 di protocollo

Permesso di costruire N. 137/05, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato rurale, rilasciata il 17/04/2023 con il n. 1/12/2005 di protocollo, agibilità del 29/09/2006 con il n. 12383 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera della Giunta Provinciale n° 323 del 22/4/1997, convalidata con delibera del Consiglio Provinciale n° 29 del 25/03/2000 e modificato con successive varianti; VISTA la "Variante generale al P.R.G. - trasposizione su base catastale numerica, va, l'immobile ricade in zona B e E vedi note. Che il terreno individuato al catasto al foglio n. 113 part. n. 576parte e al foglio n. 69 part. n. 371parte; è classificato "aree urbane di recente edificazione" (zona B ai sensi del D.M. 1444/68) e ed è soggetto alle norme urbanistiche riportate nell'elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente con particolare riferimento alla parte III "norme per le aree urbane del capoluogo e delle frazioni" (art. da 9 a 14) e alle specifiche della zona B12 della tav. 201.III/B4 (Gadana) riportate nell'elaborato 201.III/A2 del Piano Regolatore Generale vigente; che il terreno individuato al catasto al foglio n. 113 part. n. 9;576parte; e al foglio n. 69 part. n. 79;88;89;94;95;371parte;397;399;401; è classificato "area agricola" (zona E ai sensi del D.M. 1444/68) ed è soggetto alle norme urbanistiche della parte IV° "norme di tutela del paesaggio e del territorio Extraurbano" (artt. da 15 a 25) e parte VII° "norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale presente nelle aree Extraurbane" (artt. da 32 a 34) riportate nell'elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente. che il terreno individuato al catasto al foglio n. 113 part. n. 9;576parte; e al foglio n. 69 part. n. 79;88;89;94;95;371parte;397;399;401; è classificato "area agricola" (zona E ai sensi del D.M. 1444/68) ed è soggetto alle norme urbanistiche della parte IV° "norme di tutela del paesaggio e del territorio Extraurbano" (artt. da 15 a 25) e parte VII° "norme di tutela del patrimonio botanico vegetazionale presente nelle aree Extraurbane" (artt. da 32 a 34) riportate nell'elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale vigente. che il terreno individuato al catasto al foglio n. 113 part. n. 576parte e al foglio n. 69 part. n. 371parte; è classificato "aree urbane di recente edificazione" (zona B ai sensi del D.M. 1444/68) e ed è soggetto alle norme urbanistiche riportate nell'elaborato 201.III/A1 (norme tecniche di attuazione) del Piano Regolatore Generale

vigente con particolare riferimento alla parte III “norme per le aree urbane del capoluogo e delle frazioni” (art. da 9 a 14) e alle specifiche della zona B12 della tav. 201.III/B4 (Gadana) riportate nell’elaborato 201.III/A2 del Piano Regolatore Generale vigente;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le seguenti visure catastali dell'immobile oggetto di pignoramento riportano erroneamente come unico proprietario (1/1) [REDACTED], mentre la proprietà era di 1/2 ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED] nello specifico:

Terreni censiti al F.69 Part. 371-399-401,

Fabbricati censiti al F.69 Part.371 Sub 1 e 2

In data 02/10/2021 la Sig.ra [REDACTED] è venuta a mancare. È stata redatta una successione testamentaria con accettazione di eredità con beneficio d'inventario, trascritta ad Urbno il 20/03/2023 R.G.1659 - R.P.1300, tale successione non riporta nessuno degli immobili oggetto di pignoramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le seguenti visure catastali dell'immobile oggetto di pignoramento riportano erroneamente come unico proprietario (1/1) [REDACTED], mentre la proprietà era di 1/2 ciascuno di [REDACTED] e [REDACTED] nello specifico:

Terreni censiti al F.69 Part. 371-399-401, Fabbricati censiti al F.69 Part.371 Sub 1 e 2

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura catastale e oneri: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €3.600,00
- oneri: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN URBINO VIA S. ANTONIO, FRAZIONE GADANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBINO via S. Antonio, frazione gadana, della superficie commerciale di **165,95 mq** per la quota di:

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

Appartamento al piano primo con accesso da ingresso comune a livello strada, ubicato tra l'agriturismo al piano terra e le camere di quest'ultimo al livello superiore (stimante nel lotto 1); Accedendo dalla strada entriamo nell'ingresso comune, entrando troviamo una grande sala da pranzo, con camino a legna, collegata con la cucina, la zona notte ed accessori è formata da bagno, ripostiglio e 3 camere; sul retro rispetto l'accesso troviamo un grande terrazzo che si estende per tutta la larghezza dell'appartamento.

L'immobile si presenta in buono stato, porte interne come le finetre e scuroni sono in legno, per riprendere lo stile "agricolo" del fabbricato nel suo complesso, presenta preti interne in muratura a faccia vsita, il riscladamento è garantito da elementi radianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°.Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 371 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 227,24 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 19/04/1999 in atti dal 19/04/1999 Registrazione: (n. C01438.1/1999)
Sulle visure catastali risulta unico proprietario [REDACTED], mentre dagli atti notarili di compravendita la proprietà è di 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED] (deceduta il 02/10/2021)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

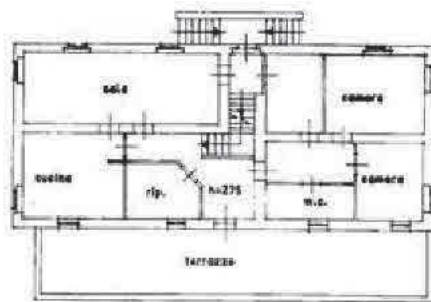
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
appartamento	153,90	x	100 %	=	153,90
terrazzo per i primi 25 mq	25,00	x	35 %	=	8,75
terrazzo per i successivi oltre i 25 mq	33,00	x	10 %	=	3,30
Totale:	211,90				165,95

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Locale (01/03/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 1.900,00

studio tecnico locale (01/03/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.000,00

Agenzia Locale (01/03/2023)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 1800,00.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,95 x 1.800,00 = **298.710,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 298.710,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 298.710,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro Urbino, ufficio del registro di Pesaro Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, agenzie: Urbino, osservatori del mercato immobiliare omi, borsino immobiliare

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	165,95	0,00	298.710,00	298.710,00
				298.710,00 €	298.710,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 294.610,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2 %** 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: **€. 5.892,20**

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

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

Riduzione per arrotondamento:

€. 17,80

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

€. 288.700,00

data 17/04/2023

il tecnico incaricato
Luca Londei