



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Francesca D'Orazio

CUSTODE:
Avv. Marta Compagnucci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Luca Londei

CF: LNDLCU72T24L500Z
con studio in URBINO (PU) Via Urbinate 64/66
telefono: 0722321568
fax: 0722321568
email: ing.luca.londei@gmail.com
PEC: luca.londei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRONTONE Via Monte Catria 19, della superficie commerciale di **105,68** mq per la quota di:

- 15/36 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 21/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 15/36 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'appartamento è posto al primo piano di un immobile di due piani fuori terra ed uno seminterrato costituito da muratura portante, solai in latero cemento, rifinito internamente con intonaco civile, gli infissi sono in alluminio con sistema di oscuramento a tapparelle, le porte interne in legno, gli impianti sono presenti ad eccezione della caldaia.

Allo stesso si accede attraverso una scala comune, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, cucinotto, due camere, una stanza ripostiglio, un bagno ed un terrazzo.

Il tutto risulta in pessime condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 700 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 264,17 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Catria, 19, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/12/2006 Repertorio n.: 244634 Rogante: BUONANNO LUCIANO Sede: GABICCE MARE Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 6040.2/2006)
Coerenze: Strada comunale, stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.384,43
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.845,98
Data della valutazione:	12/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/05/2005 stabilita attraverso Contratto di locazione.

In fase di procedura esecutiva immobiliare è stato stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria, autorizzato dal G.E. con provvedimento del 14/01/2019, tra l'I.V.G. ed il Sig. _____ della durata di 12 mesi, non tacitamente rinnovabile, a far data dal 01/02/2019 sino al 31/01/2020. Successivamente non risulta alcun contratto autorizzato dal G.E.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/05/2010 a firma di Notaio Roberto Rizzi di Cagli ai nn. 27736 di repertorio, iscritta il 19/05/2010 a Urbino ai nn. 768/3151, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

-Registro generale n. 3885, particolare n. 596 del 21/06/2010. Quietanza e Conferma -Registro generale n. 6789, particolare n. 1039 del 05/11/2010. Restrizione di beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/03/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 266 di repertorio, trascritta il 08/04/2015 a Urbino ai nn. 1643/1280, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 21/36, in forza di atto di donazione (dal 22/11/2006), con atto stipulato il 22/11/2006 a firma di Notar Buonanno di Gabicce Mare ai nn. 244634 di repertorio, trascritto il 15/12/2006 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 10883/6040

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 22/11/2006), con atto stipulato il 22/11/2006 a firma di Notar Buonanno di Gabicce Mare ai nn. 244633 di repertorio, trascritto il 15/12/2006 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 10883/6040.

Con il presente atto il sig. [REDACTED] acquistava parte delle quote di nuda proprietà e proprietà per avere i diritti attuali di 15/36 e 21/36

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/1962 fino al 01/06/2001), con atto stipulato il 05/03/1962 a firma di Notaio Silvio Manfucci di Cagli ai nn. 7652 di repertorio, trascritto il 02/04/1962 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 632/847

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/06/2001 fino al 10/03/2004), registrato il 30/11/2001 a Ufficio del registro di Urbino ai nn. 42/367, trascritto il 07/02/2002 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 869/633

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 10/03/2004 fino al 22/11/2006), registrato il 28/09/2004 a Ufficio del registro di Urbino ai nn. 77/387, trascritto il 05/11/2005 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 8673/4453.

Successiva denuncia di successione in rettifica n. 1/401 dell'Ufficio del Registro di Urbino del 22/09/2006, trascritta presso la Conservatoria il 06/02/2007 al n. 1015/545 in virtù di accettazione di tacita eredità del 22/11/2006 Rep. n.244633 trascritta il 15/12/2006 ai nn.10882/6039

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/36, in forza di atto di donazione (dal 22/11/2006 fino al 22/11/2006), con atto stipulato il 22/11/2006 a firma di Notar Buonanno di Gabicce Mare ai nn. 244633 di repertorio, trascritto il 15/12/2006 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 10881/6038.

nudo proprietario fino ad oggi

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione a costruire N. **273/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa di civile abitazione, rilasciata il 10/05/1972 con il n. 273 di protocollo

Concessione in sanatoria N. **337/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero e adeguamento funzionale fabbricato residenziale, rilasciata il 09/12/1999 con il n. 337 di protocollo

D.I.A. N. **57/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione parcheggio di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, presentata il 07/12/2004 con il n. 57 di protocollo, rilasciata il 07/12/2004.

È stata richiesta una proroga dei termini di fine lavori per 6 mesi in data 19/10/2007 Prot. n.3947

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona residenziale di completamento Tipo

-B1- art.30, per limitata parte Zona E agricola art.43 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accessorio costruito sullo scoperto comune (sub.1) che risulta difforme dalla D.I.A. e non sanabile, per cui non censito. (normativa di riferimento: 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del solo accessorio, compreso di trasporto in discarica dei detriti e ripristino dello stato dei luoghi (Quota parte di 1/3): €4.300,00

Questa situazione è riferita solamente a sub . 3.

Si fa presente che per quanto riguarda il sub. 3, quest'ultimo risulta conforme, mentre gli oneri ed i costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi sono riferiti esclusivamente all'accessorio comune edificato sullo scoperto comune (sub. 1); I costi sono stati divisi equamente per i tre lotti di vendita.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla planimetria si individua una porzione dell'intero edificio ricadente sulla pubblica via di proprietà del Comune di Frontone

Le difformità sono regolarizzabili mediante: frazionamento dell'area di sedime con cessione dell'area da parte del Comune di Frontone

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale (Quota parte di 1/3): €1.500,00
- Acquisto area di sedime (Quota parte di 1/3): €200,00
- Passaggio di proprietà (Quota parte di 1/3): €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 36 mesi

Questa situazione è riferita solamente a area di sedime del fabbricato di proprietà del Comune di Frontone.

Si fa presente che sullo scoperto comune (sub.1) è presente un fabbricato non censito e non inserito in quanto non sanabile e da demolire (vedi conformità edilizia)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accessorio costruito sullo scoperto comune (sub.1) non sanabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la demolizione del fabbricato non sanabile, gravante sullo scoperto comune (sub.1)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FRONTONE VIA MONTE CATRIA 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRONTONE Via Monte Catria 19, della superficie commerciale di **105,68** mq per la quota di:

- 15/36 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 21/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 15/36 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'appartamento è posto al primo piano di un immobile di due piani fuori terra ed uno seminterrato costituito da muratura portante, solai in latero cemento, rifinito internamente con intonaco civile, gli infissi sono in alluminio con sistema di oscuramento a tapparelle, le porte interne in legno, gli impianti sono presenti ad eccezione della caldaia.

Allo stesso si accede attraverso una scala comune, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, cucinotto, due camere, una stanza ripostiglio, un bagno ed un terrazzo.

Il tutto risulta in pessime condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 700 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 264,17 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Catria, 19, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/12/2006 Repertorio n.: 244634 Rogante: BUONANNO LUCIANO Sede: GABICCE MARE Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 6040.2/2006)
Coerenze: Strada comunale, stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Catria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

ottimo 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[344.34 KWh/m²/anno]

Certificazione

APE

N.

1055237|17/09/2020|R_MARCHE|GRM|CRB|A|440.110.30/2020/CRB/6
registrata in data 17/09/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	104,32	x	100 %	=	104,32
Terrazzo	5,45	x	25 %	=	1,36
Totale:	109,77				105,68

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (01/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un appartamento simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 430,00

Valore massimo: 630,00

Agenzia locale (01/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un appartamento simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 390,00

Valore massimo: 490,00

Studio tecnico locale (01/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un appartamento simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 520,00

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 490,00.

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: 105,68 x 490,00 = **51.784,43**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 51.784,43
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 51.784,43

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Frontone, agenzie: Locali, 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	105,68	0,00	51.784,43	51.784,43
				51.784,43 €	51.784,43 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.400,00
--	--------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.384,43
---	---------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 4.538,44
---	--------------------

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.845,98**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRONTONE Via Monte Catria 19, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di:

- 15/36 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 21/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 15/36 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'appartamento è posto al piano terra di un immobile di due piani fuori terra ed uno seminterrato costituito da muratura portante, solai in latero cemento, rifinito internamente con intonaco civile, gli infissi sono in alluminio con sistema di oscuramento a tapparelle, le porte interne in legno, gli impianti sono presenti ad eccezione della caldaia.

Allo stesso si accede attraverso una scala comune, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, cucinotto, due camere, una stanza ripostiglio, un bagno ed un terrazzo oltre ad una cantina posta al piano seminterrato

Il tutto risulta in pessime condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 700 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 288,18 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Catria n. 19, piano: S1 e T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione catastale per frazionamento e fusione del 7/9/2020 prot. 39093
Coerenze: Strada comunale, stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.743,29
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.968,96
Data della valutazione:	12/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/05/2010 a firma di Notaio Roberto Rizzi di Cagli ai nn. 27736 di repertorio, iscritta il 19/05/2010 a Urbino ai nn. 768/3151, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

-Registro generale n. 3885, particolare n. 596 del 21/06/2010. Quietanza e Conferma -Registro generale n. 6789, particolare n. 1039 del 05/11/2010. Restrizione di beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/03/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 266 di repertorio, trascritta il 08/04/2015 a Urbino ai nn. 1643/1280, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 21/36, in forza di atto di donazione (dal 22/11/2006), con atto stipulato il 22/11/2006 a firma di Notar Buonanno di Gabicce Mare ai nn. 244634 di repertorio, trascritto il 15/12/2006 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 10883/6040

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 22/11/2006), con atto stipulato il 22/11/2006 a firma di Notar Buonanno di Gabicce Mare ai nn. 244633 di repertorio, trascritto il 15/12/2006 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 10883/6040.

Con il presente atto il sig. _____ acquistava parte delle quote di nuda proprietà e proprietà per avere i diritti attuali di 15/36 e 21/36

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/1962 fino al 01/06/2001), con atto stipulato il 05/03/1962 a firma di Notaio Silvio Manfucci di Cagli ai nn. 7652 di repertorio, trascritto il 02/04/1962 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 632/847

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/06/2001 fino al 10/03/2004), registrato il 30/11/2001 a Ufficio del registro di Urbino ai nn. 42/367, trascritto il 07/02/2002 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 869/633

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 10/03/2004 fino al 22/11/2006), registrato il 28/09/2004 a Ufficio del registro di Urbino ai nn. 77/387, trascritto il 05/11/2005 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 8673/4453.

Successiva denuncia di successione in rettifica n. 1/401 dell'Ufficio del Registro di Urbino del 22/09/2006, trascritta presso la Conservatoria il 06/02/2007 al n. 1015/545 in virtù di accettazione di tacita eredità del 22/11/2006 Rep. n.244633 trascritta il 15/12/2006 ai nn.10882/6039

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/36, in forza di atto di donazione (dal 22/11/2006 fino al 22/11/2006), con atto stipulato il 22/11/2006 a firma di Notar Buonanno di Gabicce Mare ai nn. 244633 di repertorio, trascritto il 15/12/2006 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 10881/6038.

↳ nudo proprietario fino ad oggi

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione a costruire N. **273/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa di civile abitazione, rilasciata il 10/05/1972 con il n. 273 di protocollo

Concessione in sanatoria N. **337/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero e adeguamento funzionale fabbricato residenziale, rilasciata il 09/12/1999 con il n. 337 di protocollo

D.I.A. N. **57/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione parcheggio di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, presentata il 07/12/2004 con il n. 57 di protocollo, rilasciata il 07/12/2004.

È stata richiesta una proroga dei termini di fine lavori per 6 mesi in data 19/10/2007 Prot. n.3947

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona residenziale di completamento Tipo -B1- art.30, per limitata parte Zona E agricola art.43 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accessorio costruito sullo scoperto comune (sub.1) che risulta difforme dalla D.I.A. e non sanabile, per cui non censito. (normativa di riferimento: 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del solo accessorio, compreso di trasporto in discarica dei detriti e ripristino dello stato dei luoghi (Quota parte di 1/3): €4.300,00

Questa situazione è riferita solamente a sub . 3.

Si fa presente che per quanto riguarda il sub. 3, quest'ultimo risulta conforme, mentre gli oneri ed i costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi sono riferiti esclusivamente all'accessorio comune edificato sullo scoperto comune (sub. 1); I costi sono stati divisi equamente per i tre lotti di vendita.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla planimetria si individua una porzione dell'intero edificio ricadente sulla pubblica via di proprietà del Comune di Frontone

Le difformità sono regolarizzabili mediante: frazionamento dell'area di sedime con cessione dell'area da parte del Comune di Frontone

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale (Quota parte di 1/3): €1.500,00
- Acquisto area di sedime (Quota parte di 1/3): €200,00
- Passaggio di proprietà (Quota parte di 1/3): €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 36 mesi

Questa situazione è riferita solamente a area di sedime del fabbricato di proprietà del Comune di Frontone.

Si fa presente che sullo scoperto comune (sub.1) è presente un fabbricato non censito e non inserito in quanto non sanabile e da demolire (vedi conformità edilizia)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accessorio costruito sullo scoperto comune (sub.1) non sanabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la demolizione del fabbricato non sanabile, gravante sullo scoperto comune (sub.1)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FRONTONE VIA MONTE CATRIA 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRONTONE Via Monte Catria 19, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di:

- 15/36 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 21/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 15/36 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'appartamento è posto al piano terra di un immobile di due piani fuori terra ed uno seminterrato costituito da muratura portante, solai in latero cemento, rifinito internamente con intonaco civile, gli infissi sono in alluminio con sistema di oscuramento a tapparelle, le porte interne in legno, gli impianti sono presenti ad eccezione della caldaia.

Allo stesso si accede attraverso una scala comune, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, cucinotto, due camere, una stanza ripostiglio, un bagno ed un terrazzo oltre ad una cantina posta al piano seminterrato

Il tutto risulta in pessime condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 700 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 288,18 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Catria n. 19, piano: S1 e T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione catastale per frazionamento e fusione del 7/9/2020 prot. 39093
Coerenze: Strada comunale, stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

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 locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Catria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[307.76 KWh/m²/anno]

Certificazione

APE

N.

1055225|17/09/2020|R_MARCHE|GRM|CRB|A|440.110.30/2020/CRB/6

registrata in data 17/09/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	104,32	x	100 %	=	104,32
Terrazzo	5,45	x	25 %	=	1,36
Cantina	24,07	x	20 %	=	4,81
Totale:	133,84				110,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (01/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un appartamento simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 430,00

Valore massimo: 630,00

Agenzia locale (01/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un appartamento simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 390,00

Valore massimo: 490,00

Studio tecnico locale (01/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un appartamento simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 520,00

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 490,00.

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: 110,50 x 490,00 = **54.143,29**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 54.143,29**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 54.143,29**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Frontone, agenzie: Locali, 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	110,50	0,00	54.143,29	54.143,29
				54.143,29 €	54.143,29 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.743,29**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.774,33**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.968,96**

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2015

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Unità in corso di costruzione a FRONTONE Via Monte Catria 19, della superficie commerciale di **64,26** mq per la quota di:

- 15/36 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 21/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 15/36 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi immobile in corso di costruzione posto al piano S1 (terra rispetto alla pubblica via) derivante dal frazionamento dell'ex sub2, con accesso dal lato sud-est del fabbricato, porzione di immobile di due piani fuori terra ed uno seminterrato costituito da muratura portante, solai in latero cemento, rifinito internamente con intonaco civile, gli infissi sono in legno privi di sistema di oscuramento, non vi sono né le porte interne né i controtelai al di fuori del portone d'ingresso in legno, vi è la predisposizione degli impianti ed è presente una caldaia non collagata. È composto da 4 vani ed un bagno come da rilievo allegato.

Il tutto risulta in buone condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (T rispetto alla pubblica via), ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 700 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/4, classe U, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Monte Catria, snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione catastale per frazionamento e fusione 7/9/2020 prot. 39093
Coerenze: Strada comunale, stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,26 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.587,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.728,66
Data della valutazione:	12/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/05/2010 a firma di Notaio Roberto Rizzi di Cagli ai nn. 27736 di repertorio, iscritta il 19/05/2010 a Urbino ai nn. 768/3151, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

-Registro generale n. 3885, particolare n. 596 del 21/06/2010. Quietanza e Conferma -Registro generale n. 6789, particolare n. 1039 del 05/11/2010. Restrizione di beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/03/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 266 di repertorio, trascritta il 08/04/2015 a Urbino ai nn. 1643/1280, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 22/11/2006), con atto stipulato il 22/11/2006 a firma di Notar Buonanno di Gabicce Mare ai nn. 244633 di repertorio, trascritto il 15/12/2006 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 10883/6040.

Con il presente atto il sig. [REDACTED] acquistava parte delle quote di nuda proprietà e proprietà per avere i diritti attuali di 15/36 e 21/36

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 21/36, in forza di atto di donazione (dal 22/11/2006), con atto stipulato il 22/11/2006 a firma di Notar Buonanno di Gabicce Mare ai nn. 244634 di repertorio, trascritto il 15/12/2006 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 10883/6040

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/03/1962 fino al 01/06/2001), con atto stipulato il 05/03/1962 a firma di Notaio Silvio Manfucci di Cagli ai nn. 7652 di repertorio, trascritto il 02/04/1962 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 632/847

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/06/2001 fino al 10/03/2004), registrato il 30/11/2001 a Ufficio del registro di Urbino ai nn. 42/367, trascritto il 07/02/2002 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 869/633

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 10/03/2004 fino al 22/11/2006), registrato il 28/09/2004 a Ufficio del registro di Urbino ai nn. 77/387, trascritto il 05/11/2005 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 8673/4453.
Successiva denuncia di successione in rettifica n. 1/401 dell'Ufficio del Registro di Urbino del 22/09/2006, trascritta presso la Conservatoria il 06/02/2007 al n. 1015/545 in virtù di accettazione di tacita eredità del 22/11/2006 Rep. n.244633 trascritta il 15/12/2006 ai nn.10882/6039

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/36, in forza di atto di donazione (dal 22/11/2006 fino al 22/11/2006), con atto stipulato il 22/11/2006 a firma di Notar Buonanno di Gabicce Mare ai nn. 244633 di repertorio, trascritto il 15/12/2006 a Conservatoria dei registri Immobiliari di Urbino ai nn. 10881/6038.

nudo proprietario fino ad oggi

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da ricerche effettuate presso l'archivio comunale non vi è nessun titolo abilitativo che abbia autorizzato la creazione di tale unità immobiliare dal frazionamento dell'appartamento al piano primo (terra - catastalmente), la stessa risulta sanabile. Si precisa che dai sopralluoghi effettuati a partire dal 03/09/2018 lo stesso risulta locale in fase di costruzione da adibirsi ad appartamento, pertanto vista la possibilità di poterlo sanare, ma essendo in fase di costruzione, in base alla normativa vigente è stato censito come unità in corso di definizione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione a costruire **N. 273/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa di civile abitazione, rilasciata il 10/05/1972 con il n. 273 di protocollo

Concessione in sanatoria **N. 337/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero e adeguamento funzionale fabbricato residenziale, rilasciata il 09/12/1999 con il n. 337 di protocollo

D.I.A. **N. 57/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione parcheggio di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, presentata il 07/12/2004 con il n. 57 di protocollo, rilasciata il 07/12/2004.

È stata richiesta una proroga dei termini di fine lavori per 6 mesi in data 19/10/2007 Prot. n.3947

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona residenziale di completamento Tipo -B1- art.30, per limitata parte Zona E agricola art.43 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accessorio costruito sullo scoperto comune (sub.1) che risulta difforme dalla D.I.A. e non sanabile, per cui non censito. Il sub. 5 presenta delle bucatore differenti da quelle depositate, sanabili con sanatoria. Riferito al sub. 4 questo presenta una finestra chiusa sul lato (normativa di riferimento: 380/2001)

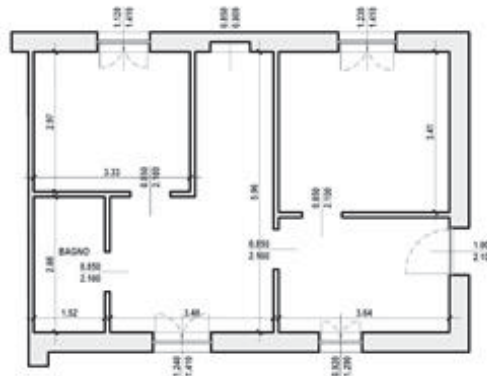
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del solo accessorio, compreso di trasporto in discarica dei detriti e ripristino dello stato dei luoghi (Quota parte di 1/3): €4.300,00
- Titolo in sanatoria: €2.000,00
- Sanatoria Strutturale: €4.500,00

Questa situazione è riferita solamente a sub. 5.

Si fa presente che per quanto riguarda il sub. 5, quest'ultimo va regolarizzato attraverso sanatoria, mentre gli oneri ed i costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi sono riferiti esclusivamente all'accessorio comune edificato sullo scoperto comune (sub. 1); I costi sono stati divisi equamente per i tre lotti di vendita.



Tempi necessari per la regolarizzazione: 36 mesi

Questa situazione è riferita solamente a area di sedime del fabbricato di proprietà del Comune di Frontone.

Si fa presente che sullo scoperto comune (sub.1) è presente un fabbricato non censito e non inserito in quanto non sanabile e da demolire (vedi conformità edilizia)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Accessorio costruito sullo scoperto comune (sub.1) non sanabile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la demolizione del fabbricato non sanabile, gravante sullo scoperto comune (sub.1)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FRONTONE VIA MONTE CATRIA 19

UNITÀ IN CORSO DI COTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Unità in corso di costruzione a FRONTONE Via Monte Catria 19, della superficie commerciale di **64,26** mq per la quota di:

- 15/36 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 21/36 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 15/36 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi immobile in corso di costruzione posto al piano S1 (terra rispetto alla pubblica via) derivante dal frazionamento dell'ex sub2, con accesso dal lato sud-est del fabbricato, porzione di immobile di due piani fuori terra ed uno seminterrato costituito da muratura portante, solai in latero cemento, rifinito internamente con intonaco civile, gli infissi sono in legno privi di sistema di oscuramento, non vi sono né le porte interne né i controtelai al di fuori del portone d'ingresso in legno, vi è la predisposizione degli impianti ed è presente una caldaia non collagata. È composto da 4 vani ed un bagno come da rilievo allegato.

Il tutto risulta in buone condizioni di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (T rispetto alla pubblica via), ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 700 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/4, classe U, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Monte Catria, snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione catastale per frazionamento e fusione 7/9/2020 prot. 39093
- Coerenze: Strada comunale, stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

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 locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Catria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (HBU)	64,26	x	100 %	=	64,26
Totale:	64,26				64,26

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (01/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un appartamento simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 430,00

Valore massimo: 630,00

Agenzia locale (01/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un appartamento simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 390,00

Valore massimo: 490,00

Studio tecnico locale (01/10/2020)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un appartamento simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 520,00

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 490,00.

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

Inoltre questo immobile è stato considerato come H.B.U. per la potenzialità di trasformazione attraverso una pratica edilizia in appartamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,26 x 490,00 = **31.487,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.487,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.487,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Frontone, agenzie: Locali, 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	Unità in corso di costruzione	64,26	0,00	31.487,40	31.487,40
				31.487,40 €	31.487,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 12.900,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 18.587,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 1.858,74

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 16.728,66

data 12/01/2021

il tecnico incaricato
Ing. Luca Londei