TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A PROCURATRICE DI PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

FRANCESCA D'ORAZIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2019

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

MAURO VESCHI

CF:VSCMRA61B26L498E
con studio in FERMIGNANO (PU) Via G.Mazzini, n.18
telefono: 0722331256
fax: 0722331256
email: veschi.m@alice.it
PEC: mauro.veschi@archiworldpec.it

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CANTIANO loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di:

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

Il bene in oggetto consiste in un alloggio allo stato grezzo facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezione di qualche piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne. L'alloggio in oggetto posto al piano primo è stato predisposto nel progetto autorizzato per avere cucina, pranzo-soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostilgio, due balconi e scoperto esclusivo. Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di esecuzione. Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
  Sul terreno in oggetto è in corso di costruzione un immobile autorizzato con C.E. n.49/2003 e DIA n.01/2008

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

B **box singolo** a CANTIANO loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di:

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

Il bene in oggetto consiste in un garage allo stato grezzo facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezione di qualche piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne. L'unità in oggetto consiste in un garage posto al piano terra a servizio dell'alloggio al piano primo,

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

collegati direttamente tra loro tramite scala interna. Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di esecuzione. Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30.Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**169,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 70.995,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 70.995,00**
Data della valutazione:	**13/12/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Trattasi di fabbricato in corso di costruzione.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/10/2005 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 22441 di repertorio, registrata il 26/10/2005 ai nn. 8437/2509, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €. 700.000,00.
Importo capitale: €. 350.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2018 a firma di Tribunale di Urbino , trascritta il 10/10/2018 ai nn. 5139/3705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento del Tribunale di Urbino

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 compravendita (dal 12/10/2001), con atto stipulato il 12/10/2001 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 83421 di repertorio, trascritto il 19/10/2001 ai nn. 6471/4548.
Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Cantiano censito al foglio 28 mappale 1161 (oggi 1196-1197)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/1998 fino al 12/10/2001), con atto stipulato il 24/02/1998 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 16238 di repertorio, trascritto il 27/02/1998 ai nn. 962/748.
Il titolo è riferito solamente a immobile in comune di Cantiano censito al foglio 28 mapp. 185 (oggi 1196-1197)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 17/2003 - Pratica Edilizia 49/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale plurifamiliare , presentata il 17/06/2003 con il n. 3373 di protocollo, rilasciata il 09/10/2003 con il n. 17/2003 - prot. 3373 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 01/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di costruzione di edificio residenziale plurifamiliare - richiesta di autorizzazione per lavori

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

non ultimati nei termini della concessione edilizia n. 17 del 09/10/2003, rilasciata il 05/01/2008 con il n. 01/2008 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - zone di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..
L'immobile risulta essere in corso di costruzione e si trova allo stato grezzo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Catastalmente risultano censiti soltanto due mappali destinati a seminativo, mentre ad oggi sui mappali è presente un immobile allo stato grezzo.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di tipo mappale e variazione catastale delle unità alla stato grezzo in corso di costruzione (categoria catastale F/3)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per pratiche catastali compresi oneri di legge, ripartite in percentuale al valore dei lotti (Lotto1: €. 4.000 x 20%): €.800,00
- Diritti catastali per Tipo Mappale e Accatastamento, ripartiti in percentuale al valore dei lotti (Lotto1: €. 600 x 20%): €.120,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico comunale risulta che restano ancora da pagare una parte di oneri concessori per un importo complessivo di €. 5.423 salvo sanzioni ed interessi
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pagamento della restante parte degli oneri concessori
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pagamento oneri concessori rimanenti, ripartiti in percentuale al valore dei lotti (Lotto1: €. 5.423 x 20%): €.1.085,00

.
L'immobile risulta essere in corso di costruzione e si trova allo stato grezzo.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANTIANO LOC. PONTEDAZZO, VIA FLAMINIA NORD

APPARTAMENTO

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANTIANO loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di:

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

Il bene in oggetto consiste in un alloggio allo stato grezzo facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezzione di qualche piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne. L'alloggio in oggetto posto al piano primo è stato predisposto nel progetto autorizzato per avere cucina, pranzo-soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostilgio, due balconi e scoperto esclusivo. Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di esecuzione. Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
  Sul terreno in oggetto è in corso di costruzione un immobile autorizzato con C.E. n.49/2003 e DIA n.01/2008

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gubbio (20km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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:

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	95,00	x	100 %	=	95,00
Balconi	15,00	x	30 %	=	4,50
Scoperto	235,00	x	10 %	=	23,50
Totale:	**345,00**				**123,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofeal medesimo bene, ai dati acquisiti presso le agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €./mq. 500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	123,00	x	500,00	=	**61.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.500,00**

BENI IN CANTIANO LOC. PONTEDAZZO, VIA FLAMINIA NORD

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CANTIANO loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di:

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

Il bene in oggetto consiste in un garage allo stato grezzo facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezione di qualche

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne. L'unità in oggetto consiste in un garage posto al piano terra a servizio dell'alloggio al piano primo, collegati direttamente tra loro tramite scala interna. Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di esecuzione. Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30.Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gubbio (20km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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
Autorimessa	46,00	x	100 %	=	46,00
Totale:	**46,00**				**46,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofeal medesimo bene, ai dati acquisiti presso le agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €./mq. 250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	46,00	x	250,00	=	**11.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cantiano, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

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	123,00	0,00	61.500,00	61.500,00
B	box singolo	46,00	0,00	11.500,00	11.500,00
				73.000,00 €	**73.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.005,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.995,00**

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** 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:	**€. 0,00**
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:	**€. 70.995,00**

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CANTIANO Loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **84,30** mq per la quota di:

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

Il bene in oggetto consiste in un alloggio allo stato grezzo facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezione di qualche piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne. L'alloggio in oggetto posto al piano primo è stato predisposto nel progetto autorizzato per avere cucina-pranzo-soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostilgio e balcone. Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di esecuzione. Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

B **box singolo** a CANTIANO Loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di:

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

Il bene in oggetto consiste in un garage allo stato grezzo facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezione di qualche piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne. L'unità in oggetto consiste in un garage posto al piano terra a servizio dell'alloggio al piano primo. Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di esecuzione. Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30.Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**107,30 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 46.698,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 46.698,00**
Data della valutazione:	**13/12/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Trattasi di fabbricato in corso di costruzione.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/10/2005 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 22441 di repertorio, registrata il 26/10/2005 ai nn. 8437/2509, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €. 700.000,00.
Importo capitale: €. 350.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2018 a firma di Tribunale di Urbino , trascritta il 10/10/2018 ai nn. 5139/3705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento del Tribunale di Urbino

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 compravendita (dal 12/10/2001), con atto stipulato il 12/10/2001 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 83421 di repertorio, trascritto il 19/10/2001 ai nn. 6471/4548.
Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Cantiano censito al foglio 28 mappale 1161 (oggi 1196-1197)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/1998 fino al 12/10/2001), con atto stipulato il 24/02/1998 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 16238 di repertorio, trascritto il 27/02/1998 ai nn. 962/748.
Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Cantiano censito al foglio 28 mapp.185 (oggi 1196-1197)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 17/2003** - **Pratica Ediliza 49/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 17/06/2003 con il n. 3373 di protocollo, rilasciata il 09/10/2003 con il n. 3373 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 01/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di costruzione edificio residenziale plurifamiliare - richiesta di autorizzazione per lavori non ultimati nei termini della Concessione Edilizia n. 17 del 09/10/2003, rilasciata il 05/01/2008 con il n. 01/2008 di protocollo

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - zone di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Catastalmente risultano censiti soltanto due mappali destinati a seminativo, mentre ad oggi sui mappali è presente un immobile allo stato grezzo.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di tipo mappale e variazione catastale delle unità allo stato grezzo in corso di costruzione (categoria catastale F/3)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per pratiche catastali compresi oneri di legge, ripartite in percentuale al valore dei lotti (Lotto2: €. 4.000 x 12%): €.480,00
- Diritti catastali per Tipo Mappale e Accatastamento, ripartiti in percentuale al valore dei lotti (Lotto2: €. 600 x 12%): €.72,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale risulta che restano ancora da pagare una parte di oneri concessori per un importo complessivo di €. 5.423 salvo sanzioni ed interessi
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pagamento della restante parte degli oneri concessori
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pagamento oneri concessori rimanenti, ripartiti in percentuale al valore dei lotti (Lotto2: €. 5.423 x 12%): €.650,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANTIANO LOC. PONTEDAZZO, VIA FLAMINIA NORD

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANTIANO Loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **84,30** mq per la quota di:

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

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

Il bene in oggetto consiste in un alloggio allo stato grezzo facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezzione di qualche piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne. L'alloggio in oggetto posto al piano primo è stato predisposto nel progetto autorizzato per avere cucina-pranzo-soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostilgio e balcone. Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di esecuzione. Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gubbio (20 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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
Alloggio	72,00	x	100 %	=	72,00
Balconi	18,00	x	30 %	=	5,40

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

Scoperto comune lotti 2-3 (mq. 94 / 2 = mq. 47)	47,00	x	10 %	=	4,70
Scoperto comune lotti 2-3-4 (mq. 66 / 3 = mq. 22)	22,00	x	10 %	=	2,20
Totale:	**159,00**				**84,30**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofe al medesimo bene, ai dati acquisiti presso le agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €./mq. 500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,30	x	500,00	=	**42.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.150,00**

BENI IN CANTIANO LOC. PONTEDAZZO, VIA FLAMINIA NORD

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CANTIANO Loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di:

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

Il bene in oggetto consiste in un garage allo stato grezzo facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezione di qualche piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne. L'unità in oggetto consiste in un garage posto al piano terra a servizio dell'alloggio al piano primo. Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di esecuzione.

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30.Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gubbio (20 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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
Autorimessa	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	**23,00**				**23,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofeal medesimo bene, ai dati acquisiti presso le

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €./mq. 250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	23,00	x	250,00	=	**5.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cantiano, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

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	84,30	0,00	42.150,00	42.150,00
B	box singolo	23,00	0,00	5.750,00	5.750,00
				47.900,00 €	**47.900,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.202,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.698,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** 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: **€. 0,00**

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

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:	**€. 46.698,00**

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CANTIANO Loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **84,30** mq per la quota di:

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

Il bene in oggetto consiste in un alloggio allo stato grezzo facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezione di qualche piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne. L'alloggio in oggetto posto al piano primo è stato predisposto nel progetto autorizzato per avere cucina-pranzo-soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostilgio e balcone. Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di esecuzione. Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

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

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

B **box singolo** a CANTIANO Loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di:

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

Il bene in oggetto consiste in un garage allo stato grezzo facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezione di qualche piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne. L'unità in oggetto consiste in un garage posto al piano terra a servizio dell'alloggio al piano primo. Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di esecuzione. Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30.Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**108,30 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 46.948,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 46.948,00**
Data della valutazione:	**13/12/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Trattasi di fabbricato in corso di costruzione.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/10/2005 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 22441 di repertorio, registrata il 26/10/2005 ai nn. 8437/2509, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €. 700.000,00.
Importo capitale: €. 350.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2018 a firma di Tribunale di Urbino , trascritta il 10/10/2018 ai nn. 5139/3705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento del Tribunale di Urbino

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 compravendita (dal 12/10/2001), con atto stipulato il 12/10/2001 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 83421 di repertorio, trascritto il 19/10/2001 ai nn. 6471/4548.
Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Cantiano censito al foglio 28 mapp. 1161 (oggi 1196-1197)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/1998 fino al 12/10/2001), con atto stipulato il 24/02/1998 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 16238 di repertorio, trascritto il 27/02/1998 ai nn. 962/748.
Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Cantiano censito al foglio 28 mapp. 185 (oggi 1196-1197)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 17/2003** - **Pratica Edilizia 49/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 17/06/2003 con il n. 3373 di protocollo, rilasciata il 09/10/2003 con il n. 17/2003 - prot. 3373 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 01/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di costruzione edificio residenziale plurifamiliare - richiesta di autorizzazione per lavori non ultimati nei termini della Concessione Edilizia n. 17 del 09/10/2003, rilasciata il 05/01/2008 con il n. 01/2008 di protocollo

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - zone di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Catastalmente risultano censiti soltanto due mappali destinati a seminativo, mentre ad oggi sui mappali è presente un immobile allo stato grezzo.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di tipo mappale e variazione catastale delle unità allo stato grezzo in corso di costruzione (categoria catastale F/3)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per pratiche catastali compresi oneri di legge, ripartite in percentuale al valore dei lotti (Lotto3: €. 4.000 x 12%): €.480,00
- Diritti catastali per Tipo Mappale e Accatastamento, ripartiti in percentuale al valore dei lotti (Lotto3: €. 600 x 12%): €.72,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale risulta che restano ancora da pagare una parte di oneri concessori per un importo complessivo di €. 5.423 salvo sanzioni ed interessi
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pagamento della restante parte degli oneri concessori
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pagamento oneri concessori rimanenti, ripartiti in percentuale al valore dei lotti (Lotto3: €. 5.423 x 12%): €.650,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANTIANO LOC. PONTEDAZZO, VIA FLAMINIA NORD

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANTIANO Loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **84,30** mq per la quota di:

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

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

Il bene in oggetto consiste in un alloggio allo stato grezzo facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezzione di qualche piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne. L'alloggio in oggetto posto al piano primo è stato predisposto nel progetto autorizzato per avere cucina-pranzo-soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostilgio e balcone. Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di esecuzione. Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

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

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gubbio (20 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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
Alloggio	72,00	x	100 %	=	72,00

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

Balconi	18,00	x	30 %	=	5,40
Scoperto in comune ai lotti 2-3 (mq. 94 / 2 = mq. 47)	47,00	x	10 %	=	4,70
Scoperto in comune ai lotti 2-3-4 (mq. 66 / 3 = mq. 22)	22,00	x	10 %	=	2,20
Totale:	**159,00**				**84,30**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofeal medesimo bene, ai dati acquisiti presso le agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €./mq. 500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,30	x	500,00	=	**42.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.150,00**

BENI IN CANTIANO LOC. PONTEDAZZO, VIA FLAMINIA NORD

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CANTIANO Loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di:

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

Il bene in oggetto consiste in un garage allo stato grezzo facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezione di qualche piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne.
L'unità in oggetto consiste in un garage posto al piano terra a servizio dell'alloggio al piano primo.
Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di esecuzione. Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30.Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gubbio (20 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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
Autorimessa	24,00	x	100 %	=	24,00
Totale:	**24,00**				**24,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

compravendita di immobili simili nelle zone limitrofeal medesimo bene, ai dati acquisiti presso le agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €./mq. 250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	24,00	x	250,00	=	**6.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cantiano, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

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	84,30	0,00	42.150,00	42.150,00
B	box singolo	24,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				48.150,00 €	**48.150,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.202,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.948,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** 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 **€. 0,00**

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	**€. 46.948,00**

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CANTIANO Loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **104,10** mq per la quota di:

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

Il bene in oggetto consiste in un alloggio allo stato grezzo facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezione di qualche piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne. L'alloggio in oggetto posto al piano primo è stato predisposto nel progetto autorizzato per avere cucina, pranzo-soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostilgio, due balconi e scoperto esclusivo. Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di esecuzione. Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

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

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

B **posto auto** a CANTIANO Loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

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

Il bene in oggetto consiste in un posto auto scoperto a servizio di un alloggio facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezione di qualche piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne. Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

esecuzione. Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

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

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/04/2003 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**184,10 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 58.446,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 58.446,00**
Data della valutazione:	**13/12/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Trattasi di fabbricato in corso di costruzione.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/10/2005 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 22441 di repertorio, registrata il 26/10/2005 ai nn. 8437/2509, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €. 700.000,00.
Importo capitale: €. 350.000,00.

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2018 a firma di Tribunale di Urbino , trascritta il 10/10/2018 ai nn. 5139/3705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento del Tribunale di Urbino

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 compravendita (dal 12/10/2001), con atto stipulato il 12/10/2001 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 83421 di repertorio, trascritto il 19/10/2001 ai nn. 6471/4548.
Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Cantiano censito al foglio 28 mapp. 1161 (oggi 1196-1197)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/1998 fino al 12/10/2001), con atto stipulato il 24/02/1998 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 16238 di repertorio, trascritto il 27/02/1998 ai nn. 962/748.
Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Cantiano censito al foglio 28 mapp. 185 (oggi 1196-1197)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 17/2003** - **Pratica Edilizia 49/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 17/06/2003 con il n. 3373 di protocollo, rilasciata il 09/10/2003 con il n. 17/2003 - prot. 3373 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 01/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di costruzione edificio residenziale plurifamiliare - richiesta di autorizzazione per lavori non ultimati nei termini della Concessione Edilizia n. 17 del 09/10/2003, rilasciata il 05/01/2008 con il n. 01/2008 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - zone di completamento

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Catastalmente risultano censiti soltanto due mappali destinati a seminativo, mentre ad oggi sui mappali è presente un immobile allo stato grezzo.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di tipo mappale e variazione catastale delle unità alla stato grezzo in corso di costruzione (categoria catastale F/3)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per pratiche catastali compresi oneri di legge, ripartite in percentuale al valore dei lotti (Lotto4: €.4.000 x 16%): €.640,00
- Diritti catastali per Tipo Mappale e Accatastamento, ripartiti in percentuale al valore dei lotti (Lotto4: €. 600 x 16%): €.96,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale risulta che restano ancora da pagare una parte di oneri concessori per un importo complessivo di €. 5.423 salvo sanzioni ed interessi
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pagamento della restante parte degli oneri concessori
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pagamento oneri concessori rimanenti, ripartiti in percentuale al valore dei lotti (Lotto4: €. 5.423 x 16%): €.868,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANTIANO LOC. PONTEDAZZO, VIA FLAMINIA NORD

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANTIANO Loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **104,10** mq per la quota di:

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

Il bene in oggetto consiste in un alloggio allo stato grezzo facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezione di qualche piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne. L'alloggio in oggetto posto al piano primo è stato predisposto nel progetto autorizzato per avere cucina, pranzo-soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostilgio, due balconi e scoperto esclusivo. Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di esecuzione. Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

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

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gubbio (20 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. 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
Alloggio	95,00	x	100 %	=	95,00
Balconi	15,00	x	30 %	=	4,50
Scoperto	24,00	x	10 %	=	2,40

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

Scoperto comune lotti 2-3-4 (mq. 66 / 3 = mq. 22)	22,00	x	10 %	=	2,20
Totale:	**156,00**				**104,10**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofeal medesimo bene, ai dati acquisiti presso le agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €./mq. 500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,10	x	500,00	=	**52.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.050,00**

BENI IN CANTIANO LOC. PONTEDAZZO, VIA FLAMINIA NORD

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a CANTIANO Loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

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

Il bene in oggetto consiste in un posto auto scoperto a servizio di un alloggio facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezione di qualche piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne. Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di esecuzione. Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

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

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743,

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/04/2003 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004

- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gubbio (20 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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
Posto Auto scoperto	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	**80,00**				**80,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofeal medesimo bene, ai dati acquisiti presso le agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €./mq. 100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	80,00	x	100,00	=	**8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cantiano, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

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	104,10	0,00	52.050,00	52.050,00
B	posto auto	80,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				60.050,00 €	**60.050,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.604,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.446,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** 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: **€. 0,00**

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: **€. 58.446,00**

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2018

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Magazzino** a CANTIANO Loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **297,75** mq per la quota di:

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

Il bene in oggetto consiste in un magazzino allo stato grezzo facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezzione di qualche piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne. Il bene in oggetto consiste in un locale magazzino posto al piano terra con scoperto esclusivo sul fronte. Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di esecuzione. Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30.Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**297,75 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 144.865,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 144.865,00**
Data della valutazione:	**13/12/2019**

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Trattasi di fabbricato in corso di costruzione.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/10/2005 a firma di Notaio Roberto Rizzi ai nn. 22441 di repertorio, registrata il 26/10/2005 ai nn. 8437/2509, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: €. 700.000,00.
Importo capitale: €. 350.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2018 a firma di Tribunale di Urbino , trascritta il 10/10/2018 ai nn. 5139/3705, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento del Tribunale di Urbino

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 compravendita (dal 12/10/2001), con atto stipulato il 12/10/2001 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 83421 di repertorio, trascritto il 19/10/2001 ai nn. 6471/4548.

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Cantiano censito al foglio 28 mapp. 1161 (oggi 1196-1197)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/1998 fino al 12/10/2001), con atto stipulato il 24/02/1998 a firma di Notaio Stefano Manfucci ai nn. 16238 di repertorio, trascritto il 27/02/1998 ai nn. 962/748.
Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Cantiano censito al foglio 28 mapp. 185 (oggi 1196-1197)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 17/2003 - Pratica Edilizia 49/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 17/06/2003 con il n. 3373 di protocollo, rilasciata il 09/10/2003 con il n. 17/2003 - prot. 3373 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 01/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di costruzione edificio residenziale plurifamiliare - richiesta di autorizzazione per lavori non ultimati nei termini della Concessione Edilizia n. 17 del 09/10/2003, rilasciata il 05/01/2008 con il n. 01/2008 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - zone di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Catastalmente risultano censiti soltanto due mappali destinati a seminativo, mentre ad oggi sui mappali è presente un immobile allo stato grezzo.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di tipo mappale e variazione catastale delle unità alla stato grezzo in corso di costruzione (categoria catastale F/3)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per pratiche catastali compresi oneri di legge, ripartite in percentuale al valore dei lotti (Lotto5: €. 4.000 x 40%): €.1.600,00
- Diritti catastali per Tipo Mappale e Accatastamento, ripartiti in percentuale al valore dei lotti (Lotto5: €. 600 x 40%): €.240,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale risulta che restano ancora da pagare una parte di oneri concessori per un importo

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

complessivo di €. 5.423 salvo sanzioni ed interessi
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pagamento della restante parte degli oneri concessori
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pagamento oneri concessori rimanenti, ripartiti in percentuale al valore dei lotti (Lotto5: €. 5.423 x 40%): €.2.170,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANTIANO LOC. PONTEDAZZO, VIA FLAMINIA NORD

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino a CANTIANO Loc. Pontedazzo, Via Flaminia Nord, della superficie commerciale di **297,75** mq per la quota di:

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

Il bene in oggetto consiste in un magazzino allo stato grezzo facente parte di un immobile in corso di costruzione sito Via Flaminia nord, loc. Pontedazzo in Comune di Cantiano. Il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Cantiano con C.E. n.49/2003 e successiva variante con DIA 01/2008. L'immobile è predisposto per la realizzazione di n. 4 alloggi al piano primo, 3 box auto e un magazzino al piano terra. Le opere già realizzate consistono in: fondazioni in c.a., struttura in elevazione in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura, tamponamenti in muratura (ad eccezione di qualche piccola porzione), scale esterne ed interne in c.a., balconi in c.a. e alcune tramezzature interne. Il bene in oggetto consiste in un locale magazzino posto al piano terra con scoperto esclusivo sul fronte. Nell'atto di pignoramento sono riportati due mappali censiti al catasto terreni, mentre di fatto sul lotto insiste in fabbricato in corso di costruzione, per tanto sarà necessario redarre tipo mappale e variazione catastale per poter procede alla vendita in lotti separati dei beni oggetto di esecuzione. Restano inoltre ancora da pagare parte degli oneri concessori dell'interno fabbricato, che dovranno essere saldati per poter procedere al completamento della pratica urbanistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30.Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1196 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 743, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004
- foglio 28 particella 1197 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, classe 1, superficie 372, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 25/03/2004 - prot. PS0014201 in atti dal 25/03/2004

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gubbio (20 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

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
Magazzino	258,00	x	100 %	=	258,00
Scoperto (mq. 265 / 2 = mq. 132,5 destinati a parcheggio)	132,50	x	20 %	=	26,50
Scoperto (mq. 265 / 2 = mq. 132,5 destinati a verde)	132,50	x	10 %	=	13,25
Totale:	**523,00**				**297,75**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato utilizzato per la stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia è stato ricavato in base alle caratteristiche del fabbricato descritte in precedenza, alle proprie conoscenze del mercato di compravendita di immobili simili nelle zone limitrofeal medesimo bene, ai dati acquisiti presso le agenzie immobiliari della zona, tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e risulta essere pari a €./mq. 500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	297,75	x	500,00	=	**148.875,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 148.875,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 148.875,00**

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Cantiano, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

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	Magazzino	297,75	0,00	148.875,00	148.875,00
				148.875,00 €	**148.875,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.010,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.865,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** 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: **€. 0,00**

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: **€. 144.865,00**

data 13/12/2019

il tecnico incaricato
MAURO VESCHI

Firmato Da: VESCHI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77843ae13db561f2f1ce02f89ac619fd