



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 77/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PATRIZIA PERLINI

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Vera Colella

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Luca Londei**

CF: LNDLCU72T24L500Z

con studio in URBINO (PU) Via della Stazione n.62

telefono: 0722321568

fax: 0722321568

email: [ing.luca.londei@gmail.com](mailto:ing.luca.londei@gmail.com)

PEC: [luca.londei@ingpec.eu](mailto:luca.londei@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a VALLEFOGLIA VIA F.LLI CERVI 7, frazione COLBORDOLO, della superficie commerciale di **107,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento fa parte di un immobile costruito alla fine degli anni '60, quest'ultimo è stato realizzato in muratura portante con solai di piano e di copertura in latero-cemento e tramezzature interne in laterizio. Principalmente le pareti verticali esterne si presentano intonacate a civile, in parte in matoni faccia vista, l'appartamento in questione sia esternamente che internamente presenta una intonacatura a civile tinteggiata.

All'appartamento, posto al piano seminterrato, si accede attraverso uno scivolo comune dal quale oltrepassando la recinzione, che copre tutto il perimetro di proprietà, si arriva al portone d'ingresso e alla porta del garage. All'interno vi è un corridoio dal quale si può accedere a tutti gli ambienti composti da, una cucina-soggiorno, un bagno, due camere ed un garage. All'interno di quest'ultimo sono state realizzate delle pareti in cartongesso per creare due piccoli vani utilizzati come ripostigli.

Le pavimentazioni sono in ceramica come i rivestimenti della cucina e del bagno, gli infissi sono in legno con vetro semplice e tapparelle ad esclusione del portone di ingresso in alluminio e vetro e dell'infisso del garage in pvc e vetro; l'impianto di riscaldamento ha come terminali termosifoni in ghisa.

La centrale termica è comune e si ha accesso dal vano interrato della proprietà adiacente.

Esternamente è presente un accessorio regolare di dimensioni 3,00x3,70 mt per un'altezza che va da 2,05 mt a 2,20 mt, è presente anche un'altro accessorio, non regolare, realizzato con pannelli "sandwich" di dimensioni 4,04 x 3,00 mt con un'altezza di 2,02 mt.

L'area esterna scoperta di proprietà risulta tutta recintata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 183 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI COLBORDOLO N.7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 10/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n. 6/2014)  
Coerenze: TELUSHI ERVIS; CAMERA GIUSEPPE; SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>107,93 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 105.779,88</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 104.000,00**  
Data della valutazione: **16/08/2023**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/03/2008 a firma di NOTAIO STEFANO MANFUCCI - CAGLI ai nn. REP. 31203/11602 di repertorio, iscritta il 04/04/2008 a URBINO ai nn. 2457/591, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 109.220,00.

Importo capitale: 54.610,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

ANNOTAZIONE presentata il 04/07/2011 Servizio di P.I. di URBINO Registro particolare n. 678 Registro generale n. 3973 Tipo di atto: 0800 - SURROGAZIONE MUTUO AII SENSI DELL'ART.120 QUATER COMMA 3 DL 385/1993

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/08/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 455 di repertorio, trascritta il 26/09/2022 a PESARO ai nn. 13212/8999, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 18/03/2008), con atto stipulato il 18/03/2008 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. REP. 281 di repertorio, trascritto il 21/03/2008 a URBINO ai nn. 2153/1251

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/1984 fino al 18/03/2008), con atto stipulato il 15/10/1984 a firma di NOTAIO E. ZACCARELLI ai nn. REP. 238.185 di repertorio, trascritto il 09/11/1984 a URBINO ai nn. 4806/3616

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/1984 fino al 18/03/2008), con atto stipulato il 15/10/1984 a firma di NOTAIO E. ZACCARELLI ai nn. REP. 238.185 di repertorio, trascritto il 09/11/1984 a URBINO ai nn. 4806/3616

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **362**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di fabbricato urbano, presentata il 30/10/1968 con il n. 1778 di protocollo, rilasciata il 17/04/1969 con il n. 362 di protocollo, agibilità del 16/07/1970

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **414**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio destinazione d'uso locali piano terra a civile abitazione - Realizzazione di manufatto ad uso ripostiglio - Modifiche di prospetto, presentata il 28/06/1986 con il n. Prot. 3656 di protocollo, rilasciata il 22/10/1990 con il n. 414 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: concessione in sanatoria

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

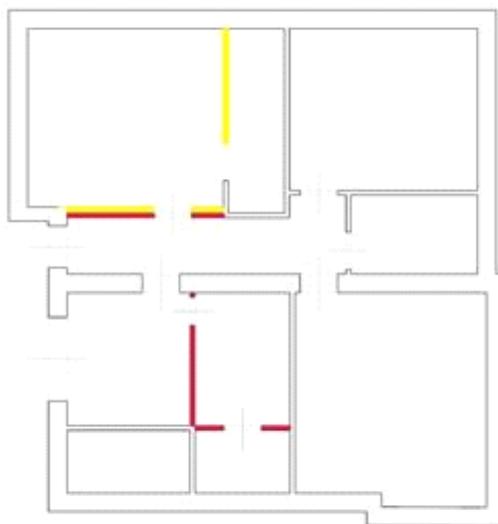
Costi di regolarizzazione:

- oneri e sanzioni: €1.200,00
- spese tecniche: €1.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a tramezzature del vano garage.

In giallo i tramezzi di progetto, in rosso i tramezzi rilevati



**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione del ripostiglio esterno in pannelli "sandwich" di dimensioni 4,04 x 3,00 mt

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

Costi di regolarizzazione:

- costi presunti di demolizione e smaltimento delle macerie: €3.500,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: concessione in sanatoria

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

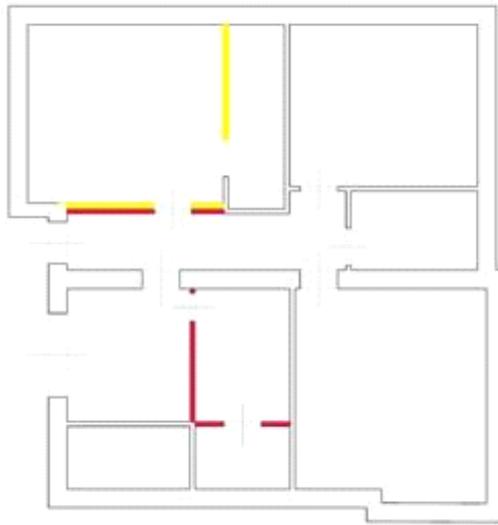
Costi di regolarizzazione:

- spese catastali: €100,00
- spese tecniche: €1.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

Questa situazione è riferita solamente a tramezzature del vano garage.

In giallo i tramezzi di progetto, in rosso i tramezzi rilevati



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VALLEFOGLIA VIA F.LLI CERVI 7, FRAZIONE COLBORDOLO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VALLEFOGLIA VIA F.LLI CERVI 7, frazione COLBORDOLO, della superficie commerciale di **107,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento fa parte di un immobile costruito alla fine degli anni '60, quest'ultimo è stato realizzato in muratura portante con solai di piano e di copertura in latero-cemento e tramezzature interne in laterizio. Principalmente le pareti verticali esterne si presentano intonacate a civile, in parte in matoni faccia vista, l'appartamento in questione sia esternamente che internamente presenta una intonacatura a civile tinteggiata.

All'appartamento, posto al piano seminterrato, si accede attraverso uno scivolo comune dal quale oltrepassando la recinzione, che copre tutto il perimetro di proprietà, si arriva al portone d'ingresso e alla porta del garage. All'interno vi è un corridoio dal quale si può accedere a tutti gli ambienti composti da, una cucina-soggiorno, un bagno, due camere ed un garage. All'interno di quest'ultimo sono state realizzate delle pareti in cartongesso per creare due piccoli vani utilizzati come ripostigli.

Le pavimentazioni sono in ceramica come i rivestimenti della cucina e del bagno, gli infissi sono in legno con vetro semplice e tapparelle ad esclusione del portone di ingresso in alluminio e vetro e dell'infisso del garage in pvc e vetro; l'impianto di riscaldamento ha come terminali termosifoni in ghisa.

La centrale termica è comune e si ha accesso dal vano interrato della proprietà adiacente.

Esternamente è presente un accessorio regolare di dimensioni 3,00x3,70 mt per un'altezza che va da 2,05 mt a 2,20 mt, è presente anche un'altro accessorio, non regolare, realizzato con pannelli "sandwich" di dimensioni 4,04 x 3,00 mt con un'altezza di 2,02 mt.

L'area esterna scoperta di proprietà risulta tutta recintata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 183 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI CERVI COLBORDOLO N.7, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 10/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n. 6/2014)  
Coerenze: TELUSHI ERVIS; CAMERA GIUSEPPE; SALVO ALTRI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.



*ingresso*



*corridoio*



*cucina-soggiorno*



*soggiorno-cucina*



camera 1



camera 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino, Pesaro, Fano.

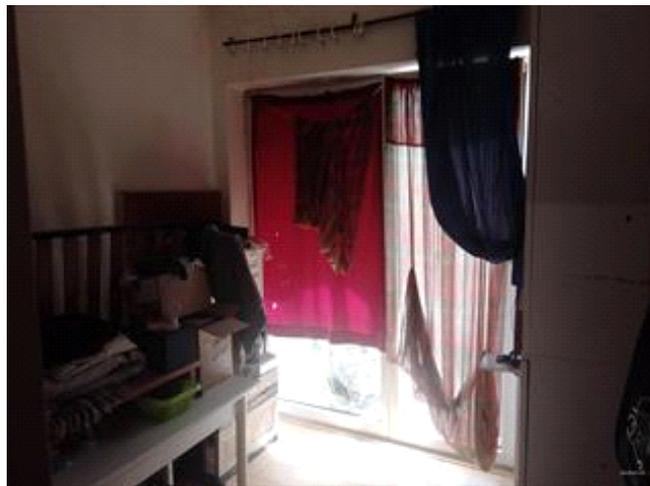
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



bagno



garage



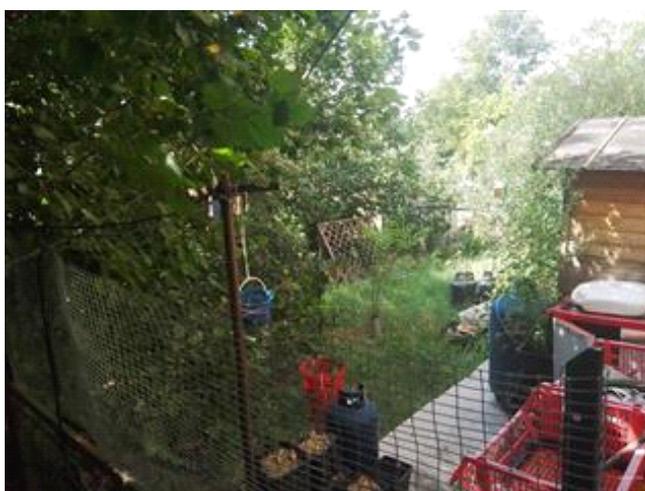
ripostiglio 1 (garage)



ripostiglio 2 (garage)



ripostiglio 2 (garage)



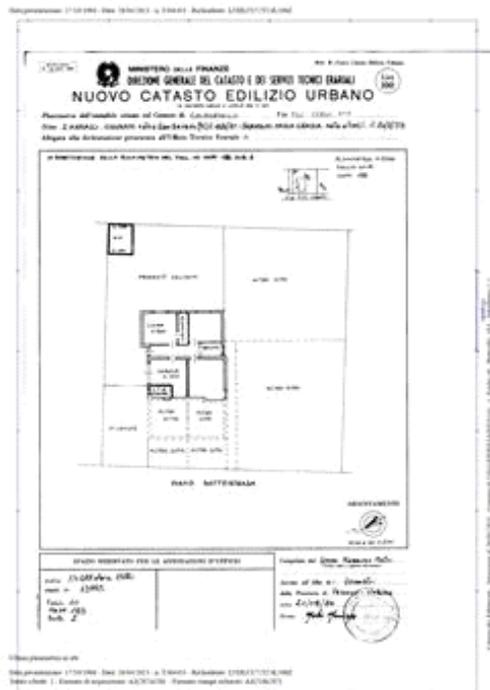
porzione di scoperto esclusivo

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	82,13	x	100 %	=	82,13
garage	19,58	x	60 %	=	11,75
ripostiglio esterno	11,00	x	20 %	=	2,20
scoperto esclusivo primi 25mq	25,00	x	15 %	=	3,75
scoperto esclusivo oltre i 25 mq	162,06	x	5 %	=	8,10
<b>Totale:</b>	<b>299,77</b>				<b>107,93</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (10/08/2023)

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

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.150,00

tecnico locale (10/08/2023)

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

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

tecnico locale (10/08/2023)

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

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.100,00

borsino immobiliare (14/08/2023)

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

Valore minimo: 941,00

Valore massimo: 1.137,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €mq 1059,75.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari

secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,93 x 1.059,75 = **114.379,88**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 114.379,88**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 114.379,88**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	107,93	0,00	114.379,88	114.379,88
				<b>114.379,88 €</b>	<b>114.379,88 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 105.779,88**

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

Riduzione del valore del **2%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.115,60**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 104.000,00</b>

data 16/08/2023

il tecnico incaricato  
Luca Londei