



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

LUCA SPADONI

CF:SPDLCU79T21L500H

con studio in URBINO (PU) Via Urbinare n. 64

telefono: 0722321568

email: luca.spadoni@alice.it

PEC: luca.spadoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a APECCHIO via dante Alighieri 70, della superficie commerciale di **110,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alle porte di Apecchio provendo da Piobbico, lungo la strada provinciale apecchiese (43°33'32.6"N 12°25'16.9"E) in un condominio composto da 5 piani con 4 piani fuori terra, parte a negozi al piano terra e appartamenti, risalente alla fine degli anni '70.

Al piano terra troviamo un ex appartamento ora adibito ad ufficio di circa 96 mq lordi, oltre a pertinenze e balconi, suddiviso in 3 uffici, 2 ripostigli ed un bagno, con corridoio centrale che collega le varie stanze, con due balconi uno sul retro ed uno sul fianco del fabbricato.

Le finiture sono quelle dell'epoca della costruzione, infissi in legno con cassettoni ed avvolgibili, pavimenti, rivestimenti in ceramica, porte in legno.

Gli impianti presenti sono acqua calda sanitaria, corrente elettrica e gas petrolifero liquefatto, nello specifico caldaia murale a gpl, climatizzatore e elementi radianti in alluminio. Si fa presente che quanto riferito conduttore, quest'ultimi sono di sua proprietà.

E' parte integrante del lotto di vendita anche una piccola autorimessa al piano seminterrato.

Si fa presente, come meglio specificato in apposita sezione, l'immobile è stato trasformato in ufficio, ma senza i dovuti permessi urbanistici,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 138 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe u, consistenza 4 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: via dante alighieri 70, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale del 14/2/23
- foglio 47 particella 138 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6

Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.773,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.650,00
Data della valutazione:	17/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di comodato d'uso gratuito, stipulato il 22/11/2021, con scadenza il 31/10/2029, registrato il 10/12/2021 a Urbino ai nn. 936/3

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**, iscritta il 09/08/2010 a Urbino ai nn. 5181/1293, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 235000.

Importo capitale: 117392.

Durata ipoteca: 20

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 19/05/2011 a Urbino ai nn. 2897/630, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto Ingintivo 209 del 9/5/2011-Tribunale di Urbino.

Importo capitale: 9471,02

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 19/05/2011 a Urbino ai nn. 2898/631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto Ingintivo 209 del 9/5/2011-Tribunale di Urbino.

Importo capitale: 302216.82

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 07/06/2016 a Urbino ai nn. 3171/429, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Avviso accertamento esecutivo.

Importo capitale: 283596.08

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 30/05/2019 a Urbino ai nn. 2966/334, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Avviso accertamento esecutivo.

Importo capitale: 283596.08

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 06/04/2021 a Urbino ai nn. 1883/1451, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 03/07/2001 a Urbino ai nn. 4143/2839, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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, trascritto il 09/08/2010 a Urbino ai nn. 5179/3069.
Il titolo è riferito solamente a subalterno 45

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, trascritto il 09/08/2010 a Urbino ai nn. 5180/3069.
Il titolo è riferito solamente a subalterno 39

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 12/01/2007 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 26 di repertorio, trascritto il 19/01/2007 a Urbino ai nn. 504/275.
Il titolo è riferito solamente a subalterno 45

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/05/2002), con atto stipulato il 08/05/2002 a firma di Notaio Mancini di Urbania ai nn. 86260 di repertorio, trascritto il 21/05/2002 a Urbino ai nn. 3286/2314.
Il titolo è riferito solamente a subalterno 39

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/05/2002 fino al 08/05/2002), con atto stipulato il 08/05/2002 a firma di Notaio Mancini di Urbania ai nn. 86259 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a subalterno 39.
Assegnazione ai soci

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/05/2002), trascritto il 22/11/1980 a Urbino ai nn. 5148/3859.
Il titolo è riferito solamente a subalterno 39

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **26/76** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Edifici di civile abitazione, rilasciata il 31/05/1977 con il n. 26 di protocollo, agibilità del 17/02/2023 con il n. 15/12/1979 di protocollo.
Variante 19/1980 e successiva agibilità del 8/11/1980

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Effettuato senza permessi il cambio di destinazione d'uso da abitazione a uso direzionale (ufficio)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici: €3.000,00
- Oneri amministrativi: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza Attestato di prestazione energetica

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici: €385,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN APECCHIO VIA DANTE ALIGHIERI 70

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a APECCHIO via dante Alighieri 70, della superficie commerciale di **110,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alle porte di Apecchio provendo da Piobbico, lungo la strada provinciale apecchiese (43°33'32.6"N 12°25'16.9"E) in un condominio composto da 5 piani con 4 piani fuori terra, parte a negozi al piano terra e appartamenti, risalente alla fine degli anni '70.

Al piano terra troviamo un ex appartamento ora adibito ad ufficio di circa 96 mq lordi, oltre a pertinenze e balconi, suddiviso in 3 uffici, 2 ripostigli ed un bagno, con corridoio centrale che collega le varie stanze, con due balconi uno sul retro ed uno sul fianco del fabbricato.

Le finiture sono quelle dell'epoca della costruzione, infissi in legno con cassettoni ed avvolgibili, pavimenti, rivestimenti in ceramica, porte in legno.

Gli impianti presenti sono acqua calda sanitaria, corrente elettrica e gas petrolifero liquefatto, nello

specifico caldaia murale a gpl, climatizzatore e elementi radianti in alluminio. Si fa presente che quanto riferito conduttore, quest'ultimi sono di sua proprietà.

E' parte integrante del lotto di vendita anche una piccola autorimessa al piano seminterrato.

Si fa presente, come meglio specificato in apposita sezione, l'immobile è stato trasformato in ufficio, ma senza i dovuti permessi urbanistici,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 138 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe u, consistenza 4 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: via dante alighieri 70, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione catastale del 14/2/23
- foglio 47 particella 138 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6

Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

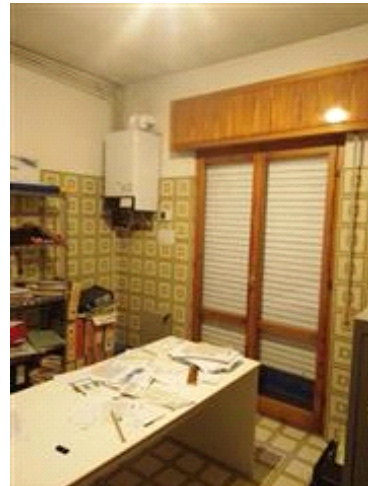
panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



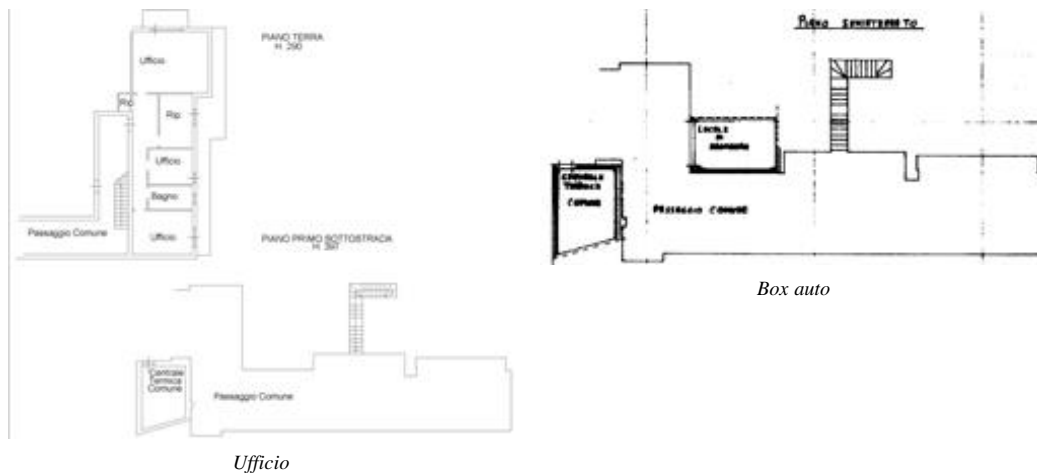


CONSISTENZA:

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
Ufficio	95,78	x	100 %	=	95,78
balcone per i primi 25 mq	25,00	x	25 %	=	6,25
balcone per i restanti	1,00	x	10 %	=	0,10
box auto	16,70	x	50 %	=	8,35
Totale:	138,48				110,48



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (17/02/2023)

Domanda: Più probabile valore di mercato un immobile simile a quello oggetto di valutazione .

Valore minimo: 460,00

Valore massimo: 770,00

Note: Visto l'uso originario in abitazione si possono prendere in considerazione anche appartamenti che siano simili per piano, costruzione e rifiniture a quello oggetto di valutazione.- Nel caso specifico - UFFICIO - locale (06/02/2023)

Domanda: Più probabile valore di mercato un immobile simile a quello oggetto di valutazione .

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 700,00

locale

Domanda: Più probabile valore di mercato un immobile simile a quello oggetto di valutazione .

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 650,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ricavare il valore di , si è svolta una indagine di mercato rivolta ad identificare il valore di immobili adibiti ad abitazione /ufficio siti nelle immediate vicinanze, in quanto l'entità e la dislocazione del terreno oggetto di stima si presta come scoperto di abitazione, anche in base a quanto esposto nella relazione tale valore risulta pari ad **€mq 571,67**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 110,48 x 571,67 = **63.158,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 63.158,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 63.158,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio tecnico di Apecchio, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare 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	ufficio	110,48	0,00	63.158,10	63.158,10
				63.158,10 €	63.158,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.385,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.773,10**

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: **€ 1.115,46**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 7,64**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 54.650,00**

data 17/02/2023

il tecnico incaricato

LUCA SPADONI