



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 45/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
SPV PROJECT 1804 S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Vera Colella

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Luca Franchi**

CF:FRNLCU75E21L5000

con studio in URBINO (PU) via Giro dei Debitori, 24

telefono: 0722328504

fax: 0722378697

email: l.franchi@bfmet.it

PEC: lfa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2022

# LOTTO 1

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

**A appartamento** a PETRIANO VIA VALLE n. SNC SNC, frazione GALLO DI PETRIANO, della superficie commerciale di **63,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto del procedimento è un appartamento, ubicato in area residenziale nella frazione "Gallo", del comune di Petriano. L'appartamento fa parte di un condominio che si sviluppa su quattro livelli fuori terra, dove sono presenti gli appartamenti e su un seminterrato, dove sono ubicate le autorimesse.

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

- foglio 4 particella 1749 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 01, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: PETRIANO (PS) VIA VALLE n. SNC, piano: Piano 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B box singolo** a PETRIANO VIA VALLE n. SNC SNC, frazione GALLO DI PETRIANO, della superficie commerciale di **25,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto del procedimento è un box auto, ubicato in area residenziale nella frazione "Gallo", del comune di Petriano. Il box auto fa parte di un condominio che si sviluppa su un seminterrato, dove sono ubicate le autorimesse e quattro livelli fuori terra, dove sono presenti gli appartamenti.

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

- foglio 4 particella 1749 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 01, consistenza 22 mq, rendita 32,95 Euro, indirizzo catastale: PETRIANO (PS) VIA VALLE n. SNC, piano: Piano S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze [REDACTED] SCOPERTO CONDOMINALE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>89,21 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>€. 64.898,72</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 55.163,91</b>
Data della valutazione:	<b>28/07/2023</b>

### **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**, stipulata il 21/12/2016 a firma di Notaio Marchionni Enrico ai nn. Rep. n. 583378 di repertorio, iscritta il 19/01/2017 ai nn. 502 R.G. e 35 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 192.600,00.

Importo capitale: 107.000,00

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

pignoramento, trascritta il 14/06/2022 ai nn. 3605 R.G; 2667 R.P, 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:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2016), con atto stipulato il 21/12/2016 a firma di Notaio Marchionni Enrico ai nn. Rep. n. 583377 di repertorio, trascritto il 19/01/2017 ai nn. 501 R.G; 443 R.P.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2002 fino al 17/12/2010), con atto stipulato il 27/03/2002 a firma di Notaio Marchionni Enrico ai nn. Rep. n. 491132 di repertorio, trascritto il 12/04/2002 ai nn. 2338 R.G.; 1627 R.P..

Il terreno su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento era di proprietà di [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2010 fino al 20/10/2016), con atto stipulato il 17/12/2010 a firma di Notaio Marchionni Enrico ai nn. Rep. n. 575233 di repertorio, trascritto il 27/12/2010 ai nn. 7998 R.G.; 4811 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento di sede sociale (dal 20/10/2016 fino al 21/12/2016), con atto stipulato il 20/10/2016 a firma di Notaio Marchionni Enrico ai nn. Rep. n. 73668 di repertorio, trascritto il 04/11/2016 ai nn. 5785 R.G.; 4263 R.P.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**N. 2016/29/SC**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "VARIANTE N.01 alla SCIA Pratica n. 2015/24/SC relativa al Piano di Recupero Centro Residenziale l'Oasi in località Gallo -Lotto n.1 e 2-3 Completamento del fabbricato "A" con dest residenziale e del fabbricato "B" con dest residenziale e commerciale, presentata il 30/05/2016 con il n. 2016/3179 di protocollo.  
COMUNE DI PETRIANO

**N. 2015/24/SC**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "Piano di Recupero Centro Residenziale l'Oasi - Completamento del fabbricato "A" e del fabbricato "B", presentata il 23/06/2015 con il n. 3349 di protocollo.  
COMUNE DI PETRIANO

**N. 2004/099-P** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI PALAZZINA RESIDENZIALE NEL CENTRO RESIDENZIALE L'OASI - LOC. GALLO, presentata il 05/02/2004.  
COMUNE DI PETRIANO

Titolo unico **N. 67** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione del "Centro residenziale l'Oasi", rilasciata il 23/10/2007

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona RU3 - zona di ristrutturazione urbanistica

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata rilasciata l'agibilità perché dalle informazioni reperite presso il Comune di Petriano non è stato completato l'iter edilizio. In particolare è richiesto che le opere di smaltimento delle acque reflue della lottizzazione, legato ai lavori di urbanizzazione,

debbano avere un collaudo finale, a tutt'oggi non esistente. Pertanto l'ufficio tecnico non ha rilasciato l'agibilità.

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

BENI IN PETRIANO VIA VALLE N. SNC SNC, FRAZIONE GALLO DI PETRIANO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PETRIANO VIA VALLE n. SNC SNC, frazione GALLO DI PETRIANO, della superficie commerciale di **63,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto del procedimento è un appartamento, ubicato in area residenziale nella frazione "Gallo", del comune di Petriano. L'appartamento fa parte di un condominio che si sviluppa su quattro livelli fuori terra, dove sono presenti gli appartamenti e su un seminterrato, dove sono ubicate le autorimesse.

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

- foglio 4 particella 1749 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 01, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: PETRIANO (PS) VIA VALLE n. SNC, piano: Piano 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze:

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono URBINO, VALLEFOGLIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto del procedimento è un appartamento, ubicato in area residenziale nella frazione "Gallo", del comune di Petriano. L'appartamento fa parte di un condominio che si sviluppa su quattro livelli fuori terra, dove sono presenti gli appartamenti e su un seminterrato, dove sono ubicate le autorimesse. Il fabbricato si presenta come un volume compatto, con alcuni balconi aggettanti e copertura a falde.

L'appartamento è situato al piano primo, ed è possibile raggiungerlo attraverso una scala o un ascensore condominiali. L'abitazione è composta da soggiorno, cucina-pranzo, camera matrimoniale, bagno, disimpegno e due balconi. Dal punto di vista strutturale l'edificio è costituito da un telaio in c.a. e i solai sia di piano che di copertura sono in laterocemento.

Data l'epoca di realizzazione relativamente recente le finiture, sia interne che esterne, sono in buono stato di conservazione ed esternamente è presente un termocappotto. La caldaia, installata su apposita nicchia sul balcone della zona giorno, è funzionante ma sprovvista del relativo libretto di impianto e non è stato possibile verificare se la manutenzione è stata eseguita correttamente. Per tale ragione non è possibile redigere l'APE dell'appartamento. Completa l'abitazione un box auto esclusivo, descritto nel capitolo successivo, denominato "Box singolo".





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
Vani principali	60,96	x	100 %	=	60,96
Balcone soggiorno	4,79	x	30 %	=	1,44
Balcone camera	4,64	x	30 %	=	1,39
<b>Totale:</b>	<b>70,39</b>				<b>63,79</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate (OMI) , anno 2022-semester 2

Valore minimo: 640,00

Valore massimo: 910,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni civili in condizioni normali, site in zona suburbana/suburbana Gallo del Comune di Petriano

Borsino immobiliare (12/06/2023)

Valore minimo: 510,00

Valore massimo: 804,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni civili in condizioni normali, site in zona suburbana/suburbana Gallo del Comune di Petriano

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, che sono in buono stato di conservazione, il valore unitario medio risulta circa 857 €/mq. Considerato che l'unità immobiliare in oggetto è in buone condizioni, si ritiene di attribuire un coefficiente sintetico di scostamento dall'ordinario pari a 1. Pertanto il valore unitario di stima è pari a  $857 \times 1 = 857 \text{ €/mq}$ .

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $63,79 \times 857,00 = 54.667,17$

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.667,17**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.667,17**

BENI IN PETRIANO VIA VALLE N. SNC SNC, FRAZIONE GALLO DI PETRIANO

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a PETRIANO VIA VALLE n. SNC SNC, frazione GALLO DI PETRIANO, della superficie commerciale di **25,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto del procedimento è un box auto, ubicato in area residenziale nella frazione "Gallo",

del comune di Petriano. Il box auto fa parte di un condominio che si sviluppa su un seminterrato, dove sono ubicate delle autorimesse e quattro livelli fuori terra, dove sono presenti gli appartamenti.

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

- foglio 4 particella 1749 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 01, consistenza 22 mq, rendita 32,95 Euro, indirizzo catastale: PETRIANO (PS) VIA VALLE n. SNC, piano: Piano S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: ██████████ e SCOPERTO CONDOMINALE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono URBINO, VALLEFOGLIA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto del procedimento è un box auto, ubicato in area residenziale nella frazione "Gallo", del comune di Petriano. Il box auto fa parte di un condominio che si sviluppa su un seminterrato, dove sono ubicate le autorimesse e quattro livelli fuori terra, dove sono presenti gli appartamenti.

Il box è posizionato nell'angolo del seminterrato, risultando quindi confinante da un lato con l'esterno e da un lato con un altro box. È fornito di un doppio accesso, carrabile dalla strada e pedonale dal corridoio condominiale. Superiormente è delimitato da una terrazza

**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
Box	25,42	x	100 %	=	25,42
<b>Totale:</b>	<b>25,42</b>				<b>25,42</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate (OMI) , anno 2022-semestre 2

Valore minimo: 320,00

Valore massimo: 405,00

Note: Valori riferiti a box in condizioni normali, site in zona suburbana/suburbana Gallo del Comune di Petriano

Borsino immobiliare (12/06/2023)

Valore minimo: 254,00

Valore massimo: 400,00

Note: Valori riferiti a box in condizioni normali, site in zona suburbana/suburbana Gallo del Comune di Petriano

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, che sono in buono stato di conservazione, il valore unitario medio risulta circa 402.5 €/mq. Considerato che l'unità immobiliare in oggetto è in buone condizioni, si ritiene di attribuire un coefficiente sintetico di scostamento dall'ordinario pari a 1. Pertanto il valore unitario di stima è pari a  $402.5 * 1 = 402.5 \text{ €/mq}$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,42 x 402,50 = **10.231,55**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. **10.231,55**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **10.231,55**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,79	0,00	54.667,17	54.667,17
B	box singolo	25,42	0,00	10.231,55	10.231,55
				<b>64.898,72 €</b>	<b>64.898,72 €</b>

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **64.898,72**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: €. **9.734,81**

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: €. **55.163,91**

data 28/07/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Luca Franchi