



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

87/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL (E PER ESSA QUALE MANDATARIA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA VERA COLELLA

CUSTODE:

AVV. MILO SABBATINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

STEFANO MONTANARI

CF: MNTSFN66R081459Y

con studio in MONTECALVO IN FOGLIA (PU) V. CA' LUCIO N. 25

telefono: 072258302

email: stefano@stefanomontanari.it

PEC: stefano.montanari@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **albergo** a CARPEGNA VIA NICOLA AMADUCCI, della superficie commerciale di **1.576,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LA PENSIONE **(D.L. 11)** RISULTA IN UNO STATO DI ABBANDONO, LA VEGETAZIONE, NEI PRESSI DEL MANUFATTO, RISULTA ALTA E INCOLTA. APPENA ENTRATI NELLA PENSIONE SEMBRA CHE SIA STATA ESEGUITA UNA RAZZIA DI TUTTO QUANTO SI POTEVA PORTARE VIA E RIUTILIZZARE. IL PIANO INTERRATO (GARAGE) RISULTA ALLO STATO GREZZO MA IN BUONO STATO MENTRE I PARCHEGGI SOVRASTANTI SONO IN OTTIMO STATO. LA COPERTURA DEL MANUFATTO RISULTA TOTALMENTE DANNEGGIATA COME PURE LA LATTONERIA; L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO NON E' FUNZIONANTE E L'IMPIANTO ELETTRICO RISALE ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE COME QUELLO IDRICO SANITARIO. COMPLESSIVAMENTE LA PENSIONE HA BISOGNO DI UNA RISTRUTTURAZIONE GENERALE MA NON STATICA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 322 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 8.573,18 Euro, indirizzo catastale: VIA NICOLA AMADUCCI, piano: T-1-2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.576,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 402.498,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 400.000,00
Data della valutazione:	13/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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



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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/09/2009 a firma di CAFIERO ENRICO ai nn. 107435/22726 di repertorio, registrata il 14/09/2009 a URBINO ai nn. 1540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 1.980.000,00.

Importo capitale: € 990.000,00.

Durata ipoteca: 2 ANNI.

Comunicazione n. 59 del 28/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/10/2012. Cancellazione totale eseguita in data 28/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/05/2012 a firma di PALADINI MARCO ai nn. 22316/11037 di repertorio, registrata il 31/05/2012 a URBINO ai nn. 405, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 2.330.000,00.

Importo capitale: € 1.165.000.

Durata ipoteca: 9 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/10/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 2540 di repertorio, registrata il 03/11/2022 a URBINO ai nn. 6565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **11/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 08/11/1973 con il n. PROT. 3642 di protocollo, agibilità del 28/10/1978.

Agibilità (IN PARTE) riferita a tutta la struttura portante finita e completa esternamente, piano terreno completo e n. 6 vani al piano primo.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **27/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE INTESTAZIONE E VARIANTE VOLUMETRICA A FABBRICATO DI RECENTE COSTRUZIONE., presentata il 02/06/1983 con il n. 1285 di protocollo, rilasciata il 31/10/1983 con il n. 27/1983 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **29/1895**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE GARAGE SEMINTERRATO DA ADIBIRE A RICOVERO E PARCHEGGIO MACCHINE A SERVIZIO DELLA PENSIONE JOLLY., presentata il 27/07/1985 con il n. 1960 di protocollo, rilasciata il 01/02/1986 con il n. 1 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. **40/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE SCALA ESTERNA, presentata il 30/08/1979 con il n. 2187 di protocollo, rilasciata il 30/08/1979 con il n. 40 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera T1_5, l'immobile ricade in zona T1.5 - ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICHE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: TETTOIA TRA LA CUCINA E LA LAVANDERIA COSTRUITA SENZA ALCUN TITOLO EDILIZIO.

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

Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA COMPRESI ONERI COMUNALI E TECNICO: € 7.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GIORNI.

REGOLARIZZABILE CON SCIA IN SANATORIA ART. 22 DPR 380/2001 ART. 3 COMMA 1) LETTERA b).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN CARPEGNA VIA NICOLA AMADUCCI

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a CARPEGNA VIA NICOLA AMADUCCI, della superficie commerciale di **1.576,92** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

LA PENSIONE **COLLY** RISULTA IN UNO STATO DI ABBANDONO, LA VEGETAZIONE, NEI PRESSI DEL MANUFATTO, RISULTA ALTA E INCOLTA. APPENA ENTRATI NELLA PENSIONE SEMBRA CHE SIA STATA ESEGUITA UNA RAZZIA DI TUTTO QUANTO SI POTEVA PORTARE VIA E RIUTILIZZARE. IL PIANO INTERRATO (GARAGE) RISULTA ALLO STATO GREZZO MA IN BUONO STATO MENTRE I PARCHEGGI SOVRASTANTI SONO IN OTTIMO STATO. LA COPERTURA DEL MANUFATTO RISULTA TOTALMENTE DANNEGGIATA COME PURE LA LATTONERIA; L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO NON E' FUNZIONANTE E L'IMPIANTO ELETTRICO RISALE ALL'EPOCA DI COSTRUZIONE COME QUELLO IDRICO SANITARIO. COMPLESSIVAMENTE LA PENSIONE HA BISOGNO DI UNA RISTRUTTURAZIONE GENERALE MA NON STATICA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 322 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 8.573,18 Euro, indirizzo catastale: VIA NICOLA AMADUCCI, piano: T-1-2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973 ristrutturato nel 1985.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

esposizione:

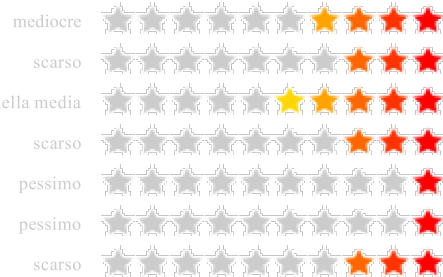
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PIANO TERRA INGRESSO, BAR, RISTORANTE LAVANDERIA, CUCINA, LOCALI DI SERVIZIO, CENTRALE TERMICA E GARAGE INTERRATO SUL RETRO.

PIANO PRIMO E SECONDO COSTITUIRO DA N. 24 CAMERE CON RELATIVI SERVIZI, TERRAZZI, BALCONI SERVITI CON ASCENSORE.

CONSISTENZA:

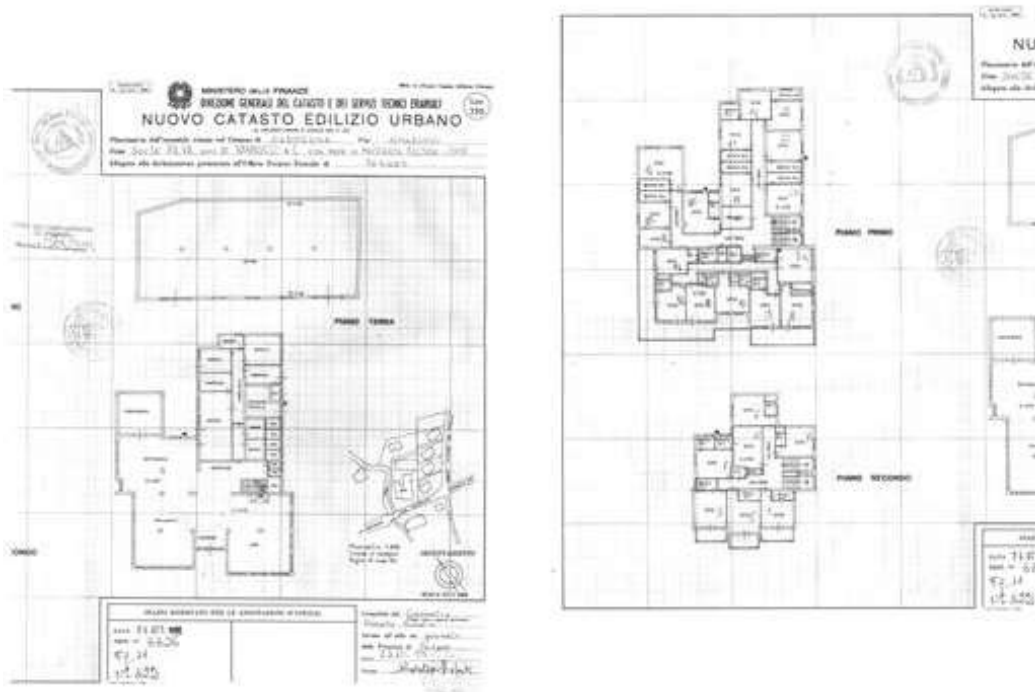
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
PIANO S1 - GARAGE	314,40	x	100 %	= 314,40



INTERRATO					
TERRENO	1.020,00	x	10 %	=	102,00
INGRESSO, BAR, RISTORANTE, CUCINA, SERVIZI, ACCESSORI E C.T.	437,70	x	100 %	=	437,70
PIANO PRIMO E SECONDO N. 24 CAMERE, SERVIZI E ACCESSORI	622,00	x	100 %	=	622,00
TERRAZZI PIANO PRIMO E SECONDO	64,30	x	33 %	=	21,22
PARCHEGGIO PIANO PRIMO	398,00	x	20 %	=	79,60
Totale:	2.856,40				1.576,92

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.576,92 x 260,00 = **409.998,94**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 409.998,94
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 409.998,94

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il fabbricato e il terreno vengono comparati ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato che poi vengono adeguati in base alla loro ubicazione, si è tenuto conto delle condizioni attuali dell'immobile, della sua distribuzione interna, delle caratteristiche costruttive del fabbricato, del grado di commerciabilità e di tutti gli altri elementi che possono concorrere sul suo prezzo.

Sono state eseguite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), presso le agenzie e studi professionali più qualificati in zona dove sono ubicati i beni: dopo un raffronto la quotazione del fabbricato al mq risulta **€ 260,00**.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di CARPEGNA, agenzie: CARPEGNA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	albergo	1.576,92	0,00	409.998,94	409.998,94
				409.998,94 €	409.998,94 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.500,00
--	--------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 402.498,94
---	----------------------

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:	€. 2.260,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 238,94
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 400.000,00

data 13/05/2023

il tecnico incaricato
STEFANO MONTANARI

