



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

VERA COLELLA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIANNETTO CLINI

CF: CLNGNT61H23B354P

con studio in FERMIGNANO (PU) Via G. Mazzini, 18

telefono: 0722331256

fax: 0722331256

email: giannetto.clini@gmail.com

PEC: giannetto.clini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2020

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a ACQUALAGNA Loc. Fossato snc, della superficie commerciale di **107,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di alloggio in corso di costruzione sito in Comune di Acqualagna, Loc. Fossato - Via A. Vespucci. L'appartamento fa parte di un fabbricato a n.8 alloggi disposto su due piani oltre il piano interrato. L'alloggio oggetto di perizia è sito al piano primo ed è composto da cucina-pranzo-soggiorno, due camere, studio, due bagni, disimpegno e tre balconi oltre ad un piccolo pianerotto di accesso al piano terra. Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'abitazione si trova in corso di costruzione in quanto restano da completare gli infissi, le porte interne, l'impianto di riscaldamento, i bagni e l'impianto elettrico. Oltre alle opere di completamento saranno necessarie anche delle lavorazioni esterne per il ripristino delle parti ammalorate.

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

- foglio 53 particella 520 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 17/09/2014 protocollo PS0080771
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B box singolo a ACQUALAGNA Loc. Fossato snc, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di garage in corso di costruzione sito in Comune di Acqualagna, Loc. Fossato - Via A. Vespucci. L'unità costituisce pertinenza di un appartamento facente parte di un fabbricato a n.8 alloggi disposto su due piani oltre il piano interrato. L'autorimessa oggetto di perizia è sita al piano interrato e dal sopralluogo effettuato risultano necessarie alcune opere per il ripristino delle parti ammalorate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 520 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 17/09/2014 protocollo PS0080759
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 103.275,00

Data della valutazione:

13/10/2022

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 23/07/2008 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 110640 di repertorio, iscritta il 25/07/2008 ai nn. 5425/1235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/08/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 339 di repertorio, trascritta il 07/09/2020 ai nn. 3981/2867, 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, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2008), con atto stipulato il 23/07/2008 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 110639 di repertorio,

trascritto il 25/07/2008 ai nn. 5424/3321.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Comune di Acqualagna censiti al foglio 53 particella 520 sub.4-17

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 24/01/2000).

Il titolo è riferito solamente a terreno in Comune di Acqualagna censito al mappale 130 su cui oggi insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di stima.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/01/2000 fino al 31/05/2006), con atto stipulato il 24/01/2000 a firma di Notaio Roberto Ricci ai nn. 15681 di repertorio, trascritto il 03/03/2000 ai nn. 1562/1134.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Comune di Acqualagna censito al mappale 130 su cui oggi insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di stima.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/2006 fino al 23/07/2008), con atto stipulato il 31/05/2006 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 106120 di repertorio, trascritto il 29/06/2006 ai nn. 5603/2908.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Comune di Acqualagna censito ai mappali 459-461 (ex 130) su cui oggi insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di stima.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 66/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato residenziale composto da 8 unità abitative, presentata il 19/07/2006 con il n. 6132 di protocollo, rilasciata il 21/09/2006 con il n. 31 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (DIA) **N. 3806**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al permesso di costruire n.31 del 21/09/2006 per la realizzazione di un fabbricato residenziale composto da 8 unità abitative nei lotti 15-16 della lottizzazione Fossato, presentata il 07/05/2008 con il n. 3806 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C1 - zona residenziale di espansione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alle misure interne e alle dimensioni delle aperture che rientrano nelle tolleranze di legge, lievi modifiche alle misure interne e alle dimensioni delle aperture che non rientrano nelle tolleranze di legge del 2% e necessitano di accertamento di conformità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità per regolarizzazione delle opere difformi

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformità: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche alle misure interne e alle dimensioni delle aperture che rientrano nelle tolleranze di legge, lievi modifiche alle misure interne e alle dimensioni delle aperture che non rientrano nelle tolleranze di legge del 2% e necessitano di accertamento di conformità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità per regolarizzazione delle opere difformi

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

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

BENI IN ACQUALAGNA LOC. FOSSATO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ACQUALAGNA Loc. Fossato snc, della superficie commerciale di **107,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di alloggio in corso di costruzione sito in Comune di Acqualagna, Loc. Fossato - Via A. Vespucci. L'appartamento fa parte di un fabbricato a n.8 alloggi disposto su due piani oltre il piano interrato. L'alloggio oggetto di perizia è sito al piano primo ed è composto da cucina-pranzo-soggiorno, due camere, studio, due bagni, disimpegno e tre balconi oltre ad un piccolo pianerotto di accesso al piano terra. Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'abitazione si trova in corso di costruzione in quanto restano da completare gli infissi, le porte interne, l'impianto di riscaldamento, i bagni e l'impianto elettrico. Oltre alle opere di completamento saranno necessarie anche delle lavorazioni esterne per il ripristino delle parti ammalorate.

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

- foglio 53 particella 520 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 17/09/2014 protocollo PS0080771
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

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 Acqualagna). 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:

Struttura portante in c.a. con tamponamenti in laterizio, solaio in latero-cemento, copertura a falda unica.

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	98,00	x	100 %	=	98,00
Balconi	30,00	x	30 %	=	9,00
Scoperto	5,00	x	10 %	=	0,50
Totale:	133,00				107,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto delle opere necessarie al completamento e al ripristino delle parti ammalorate (stimate in € 25.000,00 circa per alloggio e garage), delle attuali condizioni del mercato immobiliare e in particolare del mercato di Acqualagna dove la richiesta è

bassa mentre l'offerta è alta, si ritiene di poter assumere un valore unitario di 950,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $950 \times 107,50 = 102.125,00$ €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,50 x 950,00 = **102.125,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 102.125,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 102.125,00**

BENI IN ACQUALAGNA LOC. FOSSATO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ACQUALAGNA Loc. Fossato snc, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di garage in corso di costruzione sito in Comune di Acqualagna, Loc. Fossato - Via A. Vespucci. L'unità costituisce pertinenza di un appartamento facente parte di un fabbricato a n.8 alloggi disposto su due piani oltre il piano interrato. L'autorimessa oggetto di perizia è sita al piano interrato e dal sopralluogo effettuato risultano necessarie alcune opere per il ripristino delle parti ammalorate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 520 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Fossato snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 17/09/2014 protocollo PS0080759
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

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 Acqualagna). 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
Garage	45,00	x	100 %	=	45,00

Totale:	45,00	45,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto delle opere necessarie al completamento e al ripristino delle parti ammalorate (stimate in € 25.000,00 circa per alloggio e garage), delle attuali condizioni del mercato immobiliare e in particolare del mercato di Acqualagna dove la richiesta è bassa mentre l'offerta è alta, si ritiene di poter assumere un valore unitario di 475,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $475 \times 45,00 = 21.375,00$ €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	45,00	x	475,00	=	21.375,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 21.375,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 21.375,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Acqualagna, 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	107,50	0,00	102.125,00	102.125,00
B	box singolo	45,00	0,00	21.375,00	21.375,00
				123.500,00 €	123.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 121.500,00**

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: **€ 18.225,00**

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: **€ 103.275,00**

data 13/10/2022

il tecnico incaricato
GIANNETTO CLINI