



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL S.R.L. PER ESSA QUALE MANDATARIA LA PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:

Avv. KATIUSCIA DONINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Roberto Martelli

CF:MRTRRT61P08L498X

con studio in URBANIA (PU) VIA FILIPPO UGOLINI 30

telefono: 0722318223

fax: 0722318223

email: studio_roma@email.it

PEC: roberto.martelli1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villetta Indipendente in località Smirra, Via Flaminia Nord, 88, Frazione del Comune di Cagli, della superficie commerciale PONDERATA di **278,00** mq circa, con annesso scoperto esclusivo della superficie, escluso il sedime del fabbricato di circa 435 mq., così suddivisa:

-Piano Terra, Garage, Cantina, Locale uso Taverna, Due Camere, Bagno, Cucina, Centrale Termica, piccolo vano con Doccia, e vano Scala di collegamento ai vari piani.

- Piano Primo, Ingresso Disimpegno, Soggiorno, Cucina, due Camere, Bagno, Terrazzo, e vano Scala di collegamento ai vari piani.

-Piano Soffitta, con Tre Locali uso Ripostiglio, e vano Scala di collegamento ai vari piani.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 241 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 593,33 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia Nord,88, Piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Confini: Via Flaminia Nord, Sanchini Fiorella, Monacchi Pietro, Conti Giuseppe

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	278,08 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.700,00
Data della valutazione:	26/08/2024

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** attiva, stipulata il 29/03/2010 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. rep. 3347/13392 di repertorio, iscritta il 07/04/2010 a Urbino ai nn. 2094/2010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: Euro 150.000,00.

Importo capitale: Euro 75.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a immobile Pignorato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/01/2024 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. Rep. 782 di repertorio, trascritta il 02/02/2024 a Urbino ai nn. 662/521, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili su Cagli Foglio 73, Particella 241

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:

Si precisa che, la sig. ra [REDACTED] è deceduta a Pesaro il 24/12/2014, che i chiamati all'eredità nella persona dei figli, non si sono espressi riguardo l'eredità, nel termine temporale assegnato, e che con decreto del 16/03/2022 è stata nominata la curatrice dell'eredità, della sig.ra [REDACTED] l'avv. Simona Brescini, alla quale è stato notificato l'Atto di Pignoramento Immobiliare.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di Successione per morte di Brundu Francesco (dal 19/11/2007), con atto stipulato il 19/11/2007 a firma di uff. del Registro Urbino ai nn. Rep. 26/411 di repertorio, trascritto il 19/06/2008 a Urbino ai nn. 4258/2526.

Risulta trascritta in data 05/05/2014 ai nn. 1859/1381, accettazione tacita dell'eredità in morte di Brundu Francesco, da parte degli eredi [REDACTED], Brundu Vincenzo, Brundu Giovanni, nascente da atto Notaio Manfucci Stefano del 28/04/2014

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di Atto di Donazione (dal 28/04/2014), con atto stipulato il 28/04/2014 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. Rep. 37375/16235 di repertorio, trascritto il 05/05/2014 a Urbino ai nn. 1858/1380.

Da potere di Brundu Vincenzo e Brundu Giovanni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 6, Pratica n. 57, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Fabbricato Urbano al Foglio 73 in loc. Smirra di Cagli, presentata il 15/09/1967, agibilità del 30/03/1971 con il n. 16 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile di cui al Foglio 218, particella 1128 sub. 1

Licenza Edilizia N. Licenz Edilizia n. 68 , prot. n. 8208, pratica n., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso Garage, presentata il 10/11/1975 con il n. verbale 23 della Comm. Edilizia di protocollo, rilasciata il 17/11/1975 con il n. 68 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Ampliamento fabbricato urbano per ricavare un locale ad uso Garage

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Divisorio mancante al Piano Soffitta, Scalinate esterne ed interne con più alzate (normativa di riferimento: R.D. L. n. 652/1939 e smi.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, Restituzione grafica, Nuovo elaborato Docfa, Spese: €1.300,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.



planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità di alcuni Prospetti esterni, diversa distribuzione degli spazi interni, utilizzo diverso delle superfici interne nel piano Terra (nel progetto iniziale individuato come piano Seminterrato) (normativa di riferimento: PRG delibera provinciale n. 149-2002 del 25/11/2002, NTA del Comune di Cagliari in riferimento alle Frazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Decreto Legge n. 69/2024, noto come Decreto "Salva Casa"

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

Costi di regolarizzazione:

- Decreto Legge 69/2024 Per modifiche ai prospetti e cambio d'uso al piano seminterrato: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

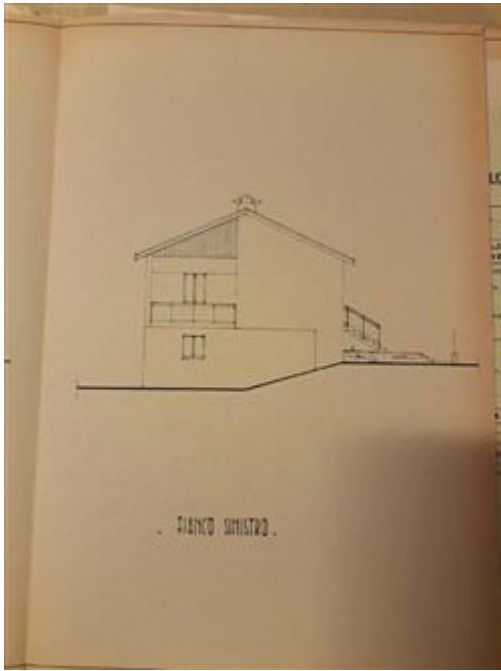




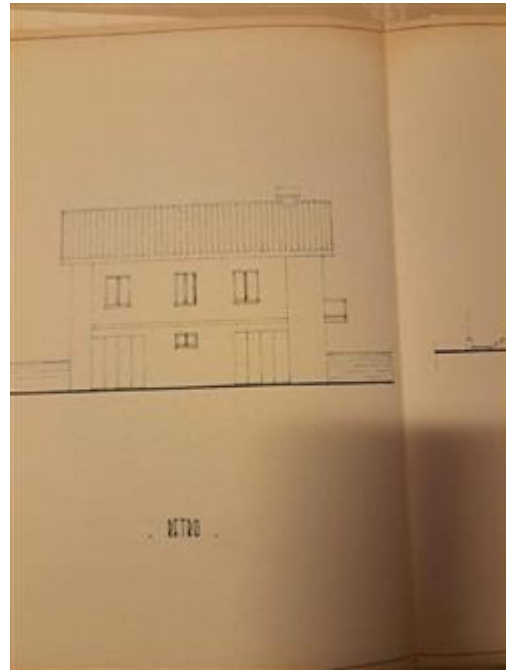
Fianco Sin. Rilevato



Retro Rilevato



Fianco Sin. autorizzato



Retro Autorizzato



piano Seminterrato Autorizzato (catastralmente individuato come Piano Terra)



piano Seminterrato Rilevato (catastralmente individuato come Piano Terra)



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAGLI VIA FLAMINIA NORD 88, FRAZIONE SMIRRA DI CAGLI

VILLETTA INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

Villetta Indipendente in località Smirra, Via Flaminia Nord, 88, Frazione del Comune di Cagli, della superficie commerciale PONDERATA di **278,00** mq circa, con annesso scoperto esclusivo della superficie, escluso il sedime del fabbricato di circa 435 mq., così suddivisa:

-Piano Terra, Garage, Cantina, Locale uso Taverna, Due Camere, Bagno, Cucina, Centrale Termica, piccolo vano con Doccia, e vano Scala di collegamento ai vari piani.

- Piano Primo, Ingresso Disimpegno, Soggiorno, Cucina, due Camere, Bagno, Terrazzo, e vano Scala di collegamento ai vari piani.

-Piano Soffitta, con Tre Locali uso Ripostiglio, e vano Scala di collegamento ai vari piani.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 241 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 593,33 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia Nord,88, Piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Confini: Via Flaminia Nord, Sanchini Fiorella, Monacchi Pietro, Conti Giuseppe



Retro



Fronte





Fianco Dx.



Accesso Garage e Cantina sul retro



via Flaminia



via Flaminia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una Frazione del Comune di Cagli, in una zona residenziale, circondata da una zona industriale in piena attività. Il traffico nella zona è comunque locale. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Zona limitrofa al fabbricato



Estratto di mappa della Particella 241



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato indipendente in Comune di Cagli, in Frazione Smirra. Tipologia del fabbricato Villetta Monofamiliare. Edificata nel finire degli anni sessanta, (1968), ampliata per la realizzazione di un garage e cantina nell'anno 1975, su una particella, lotto di terreno con estensione pari a mq. 474.

Il fabbricato si compone di n. tre piani, catastalmente individuati come Piano Terra anche se parzialmente interrato, Piano Primo, Piano Soffitta. Tutti i piani sono collegati da una scala centrale interna, di dimensioni leggermente limitate.

Piano Terra.

Urbanisticamente il Piano Terra ha destinazione come da autorizzazione del 1968 (dove era individuato come Piano Seminterrato) a Lavanderia e Garage, nel sopralluogo però ho rilevato che tutta la superficie è ad uso abitativo (allo scopo ho individuato sia la procedura sia i costi per la regolarizzazione dell'abuso). La distribuzione interna, prevede: con accesso alla sinistra del prospetto Retro un piccolo appartamento indipendente con un Ingresso Disimpegno, due Camere una Cucina ed un Bagno. Con accesso sulla destra del prospetto Retro, un ampio locale uso Taverna, un piccolo vano dove è stata ricavata una Doccia ed una Centrale Termica, i locali sono parzialmente interrati su due fianchi ma hanno una sufficiente superficie finestrata.

Sempre sul retro troviamo l'accesso del garage, volume edificato nel 1975, di circa 20 mq utili, con nel suo prolungamento un vano ad uso magazzino completamente interrato, posto ad una quota inferiore allo stesso, e per questo scomodo da utilizzare, di circa 10 mq.

Le finiture dell'appartamento risalgono agli anni settanta, il locale uso Taverne è stato ristrutturato più recentemente (forse negli anni ottanta). Tutta l'area sul retro è stata pavimentata con porfido rosso. Il Piano Terra sia per gli impianti sia per le finiture, abbisogna di un intervento di ristrutturazione ed ammodernamento.

Piano Primo,

Catastalmente ed urbanisticamente il piano Primo (lo individuerei come Rialzato e non Primo) è adibito ad abitazione, ha accesso dal fronte, su via Flaminia Nord. La sua distribuzione interna individua un Ingresso Disimpegno un ampio Soggiorno, un'ampia Cucina, due Camere ed un Bagno, le finiture e gli impianti risalgono agli anni della prima edificazione, ed abbisognano di una ristrutturazione ed ammodernamento. Sul fronte si trova un piccolo terrazzo. A ridosso del fronte e sul fianco Destro vi è una piccola area a verde, ed una parte pavimentata.

Piano Soffitta,

La soffitta si presenta allo stato grezzo con il pavimento in getto di cls, e le pareti ed i soffitti non intonacati. Ha un'altezza discreta che la rende sfruttabile come ripostiglio per tutta l'estensione della superficie. Ha anche una discreta superficie finestrata. Il solaio di copertura è in travi "varesi" e tavelle di laterizio.

Strutturalmente il fabbricato risulta privo di lesioni, la tipologia costruttiva è quella tipica degli anni sessanta. I prospetti non sono stati oggetto di interventi recenti, lo stato manutentivo risulta in linea con la vetustà. Gli impianti sono quelli risalenti alla prima edificazione, con caldaia a gasolio, priva di manutenzione e quindi non funzionante. L'impianto elettrico, idrico e scarichi sono anch'essi risalenti a quel periodo. In generalè l'edificio abbisogna di una ristrutturazione ed ammodernamento



nella sua interezza.



Taverna al Piano Terra



Ingresso ai locali al Piano Terra



Cucina al Piano Primo



Scala Interna di collegamento ai vari Piani



Ingresso ai locali al Piano Primo



Piano Soffitta

CLASSE ENERGETICA:



[EP g_{l,nren} kWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240805-041007-30816 registrata in data 05/08/2024

CONSISTENZA:

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



*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa,	19,00	x	50 %	=	9,50
Cantina	11,00	x	33 %	=	3,63
Piano Terra, residenziale	110,00	x	100 %	=	110,00
Piano Primo, Residenziale	110,00	x	100 %	=	110,00
Soffitta con h. minima 1.50	65,00	x	33 %	=	21,45
Terrazzo	7,00	x	25 %	=	1,75
Scoperto, escluso sedime fabbricato	435,00	x	5 %	=	21,75
Totale:	757,00				278,08

*Planimetria catastale***VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale PONDERATA. L'indagine per il reperimento



dei dati utili alla determinazione del più probabile valore è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendita avvenute per beni simili nella zona; si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione, l'accessibilità, lo stato manutentivo che nel nostro caso risulta carente, ed altro. Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda, dovuta anche al luogo di ubicazione dell'immobile, nel nostro caso una frazione posta a ridosso di una zona industriale, e distante dal centro di Cagli qualche chilometro. Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad Euro 600,00 (diconsi Euro Seicento/00 al mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 278,08 x 600,00 = **166.848,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento stima	-848,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 166.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 166.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Cagli, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Villetta Indipendente	278,08	0,00	166.000,00	166.000,00
				166.000,00 €	166.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 156.700,00**

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:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.700,00

data 26/08/2024

il tecnico incaricato
Roberto Martelli

