



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

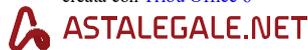
GIUDICE:
Dott. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:
IVG , delegato MILO SABBATINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2024

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 61/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in Comune di Acqualagna, in Via XXV APRILE, n. 93, Porzione di un edificio Urbano, della superficie commerciale complessiva RAGGUAGLIATA di circa 90,61mq, situato al Piano Terra, con accesso indipendente, composto da: Pranzo-Soggiorno, Disimpegno, W.c.-Lavanderia, Bagno, Camera Matrimoniale, Camera Singola, Portico esclusivo sul Fronte, Scoperto Esclusivo sul Retro, Scala interna chiusa, di collegamento al Garage-Autorimessa posto al Piano sottostante.

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

Identificazione catastale:

- Foglio 48 particella 658 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Via XXV APRILE, n. 93, Piano S1 e Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Confini: [REDACTED], [REDACTED], VIA XXV APRILE, COMUNE DI ACQUALAGNA

A.1

AUTORIMESSA al Piano Interrato della Superficie Commerciale pari a mq. 54 circa.

per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

- Foglio 48 particella 658 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 93,17 Euro, indirizzo catastale: Via XXV APRILE, snc., Piano S1.
- Intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Confini: [REDACTED], [REDACTED], VIA XXV APRILE, COMUNE DI ACQUALAGNA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,61 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	27,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 137.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 137.000,00
Data della valutazione:	24/06/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ricorso per Intervento, quale Creditore Intervenuto promosso da IQERA ITALIA S.P.A., non in proprio ma nella qualità di mandataria di AMCO- Asset Management Company S.p.a. , con sede in Napoli, via Santa Brigida, 39, che DICHIARA di Intervenire in via ipotecaria nella suindicata procedura al fine di ottenere il soddisfacimento del proprio credito, per complessivi Euro 101.765,36, come da prospetto depositato, e con riserva di meglio precisare il credito in sede di graduazione.

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 28/12/2006 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. rep. 107574/17045 di repertorio, iscritta il 04/01/2007 a Urbino ai nn. 64/13, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: Euro 260.000.

Importo capitale: Euro 130.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile pignorato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/07/2023 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. REP. 432 di repertorio, trascritta il 01/08/2023 a Urbino ai nn. Reg. Gen. n. 4466, Reg. Part. n. 3522, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili Pignorati

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 28/12/2006), con atto stipulato il 28/12/2006 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. Rep. n. 107573/17044 di repertorio, trascritto il 04/01/2007 a Urbino ai nn. 63/51.

Il titolo è riferito solamente a Immobili Pignorati

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **30/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di Fabbricato a 5 Alloggi , presentata il 19/05/2005 con il n. protocollo 4628 di protocollo, rilasciata il 05/07/2005, agibilità del 22/12/2006 con il n. protocollo 10356 di protocollo. Successiva DIA in Variante, prot. 9203 del 08/11/2006, sulla quale è stata rilasciata l'Agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 63 del 18//12/2017, l'immobile ricade in zona C1- Zona Residenziale di Espansione già Convenzionata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Art. 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, integrato da Art. 19, Comma 14 del Decreto-legge del 31 maggio 2010 n. 78)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni al piano Interrato, difformità delle bucatore nella facciata sul Retro (normativa di riferimento: testo unico edilizia DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria



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

Costi di regolarizzazione:

- Scia in Sanatoria DPR 380/2001. Sanzione Amministrativa più Oneri Tecnici: €.3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino di Libretto d'impianto, esecuzione di manutenzione annuale: €.250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg.

Questa situazione è riferita solamente a Impianto di Riscaldamento e Produzione acqua calda



BENI IN ACQUALAGNA XXV APRILE 93

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in Comune di Acqualagna, in Via XXV APRILE, n. 93, Porzione di un edificio Urbano, della superficie commerciale complessiva RAGGUAGLIATA di circa 90,61mq, situato al



Piano Terra , con accesso indipendente, composto da: Pranzo-Soggiorno, Disimpegno, W.c.-Lavanderia, Bagno, Camera Matrimoniale, Camera Singola, Portico esclusivo sul Fronte, Scoperto Esclusivo sul Retro, Scala interna chiusa, di collegamento al Garage-Autorimessa posto al Piano sottostante.

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

Identificazione catastale:

- Foglio 48 particella 658 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Via XXV APRILE, n. 93, Piano S1 e Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Confini: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]



ACCESSO PEDONALE



FRONTE APP. PIANO TERRA



RETRO APP. PIANO TERRA CON TETTOIA DA RIMUOVERE E SCOPERTO ESCLUSIVO



PORTICO SUL FRONTE





VEDUTA SUL RETRO



VEDUTA SUL RETRO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



STRADA DI ACCESSO VIA XXV APRILE



FACCIATA FABBRICATO



VIA XXV APRILE DALL'ALTO

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:

Appartamento facente parte di un immobile composto da cinque unità residenziali, edificato nei primi anni duemila (2006). Situato in zona periferica collinare del Comune di Acqualagna. La zona circostante è costituita da edifici di recente costruzione. Risulta essere l'ultimo edificio di via XXV Aprile, ove la strada termina con un comodo parcheggio pubblico. Sul retro del fabbricato si sviluppa una collina boschiva, la vista panoramica è piacevole. L'edificio architettonicamente riprende le forme tipiche dello stile classico, caratterizzato da cornicioni, solette ed elementi in cemento armato lavorato a cornice sagomata, i parapetti dei terrazzi ai piani superiori sono balaustre classiche con colonnine tonde e corrimano importante in cls stampato di colore chiaro, inframmezzate da pilastri con fregi e rilievi. I pilastri dei portici sono circolari con mensole capitello lavorato. Gli ingressi da strada sono coperti con pensiline in cemento armato con pilastri lavorati. I parapetti ed i cancelli che dividono le proprietà sono in ferro di ottima fattura e decoro. Nell'insieme anche se lo stile classico è uno stile un po' desueto, l'edificio architettonicamente si presenta armonioso e con i contrasti tra la tinta gialla delle facciate ed i molteplici elementi in cls a vista, piacevoli e delicati. Lo stato conservativo risulta ottimo.

All'appartamento situato al Piano Terra, si accede da camminamento esclusivo posto sulla via XXV Aprile. L'ingresso è situato su un ampio portico con soffitto in cls armato piano. Il portone di accesso è del tipo blindato con finitura a bugne. L'interno è così suddiviso: un unico locale a giorno, con Pranzo-Soggiorno, il reparto notte con Disimpegno, W.C. con Lavanderia, Bagno, Camera Singola, Camera Matrimoniale. Dalla Camera singola si accede allo scoperto esclusivo posto sul retro, caratterizzato da un'ampia superficie pavimentata che funge da marciapiede. La superficie restante è a prato con erba sintetica, con giacitura pianeggiante. Sul retro è stata realizzata un portico con struttura in legno, non autorizzato, del quale si prevede la rimozione. Le finiture interne dell'appartamento sono di buona fattura, i pavimenti sono in gres ceramico con effetto marmo, i rivestimenti in gres effetto mosaico sul bagno principale, effetto marmo sul W.C., le porte sono in legno tamburato con fresate orizzontali di buona fattura, l'impianto di riscaldamento a gas metano con caldaia esterna, (priva di manutenzione annuale), gli elementi radianti sono in alluminio. Gli infissi sono in pvc di colore chiaro, con vetrate termiche, gli oscuramenti sono in persiane in alluminio di colore verde bosco di buona fattura. L'impianto elettrico è a norma. Dal locale Giorno, attraverso una comoda scalinata interna chiusa, rifinita con gradini in gres porcellanato, si accede all'Autorimessa posta al Piano Interrato. All'Autorimessa si accede anche esternamente da uno scivolo-corsello esclusivo, in forte pendenza, con ingresso posto perpendicolare alla via XXV Aprile. L'Autorimessa ha una discreta superficie superiore a 50 mq. e si presenta rifinita con pavimento in battuto di cemento del tipo industriale. La porta è del tipo a bascula. Il corsello ha la pavimentazione in calcestruzzo lavorato grezzo per renderlo meno scivoloso, e pareti perimetrali in calcestruzzo tinteggiato.





PRANZO - SOGGIORNO



W.C.-LAVANDERIA



CAMERA MATR.



BAGNO





CAMERA SINGOLA



ACCESSO AL REP. NOTTE

CLASSE ENERGETICA:

[EPgl, nren 127,51 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240603-041001-22411 registrata in data 03/06/2024

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
APPARTAMENTO	77,00	x	100 %	=	77,00
PORTICO	17,00	x	33 %	=	5,61
SCOPERTO ESCLUSIVO	80,00	x	10 %	=	8,00
Totale:	174,00				90,61





PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

ACCESSORI:

AUTORIMESSA al Piano Interrato della Superficie Commerciale pari a mq. 54 circa.
per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- Foglio 48 particella 658 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 93,17 Euro, indirizzo catastale: Via XXV APRILE, snc., Piano S1.
- Intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Confini: [REDACTED] VIA XXV APRILE, COMUNE DI ACQUALAGNA

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	54,00	x	50 %	=	27,00
Totale:	54,00				27,00

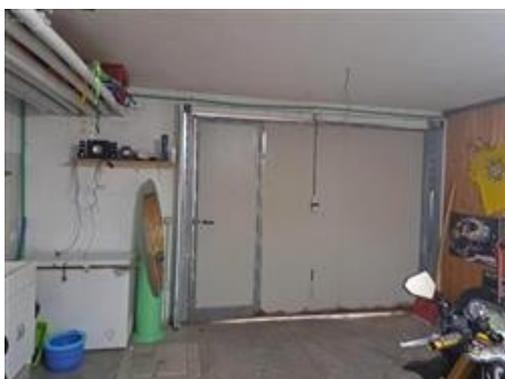




SCIVOLO DI ACCESSO AL GARAGE



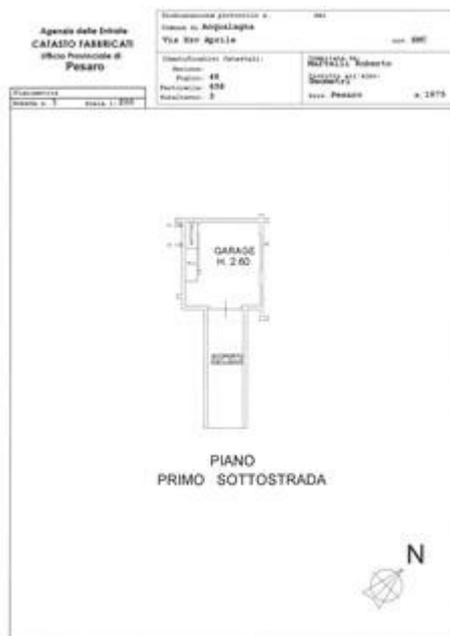
SCALA INTERNA PER ACCEDERE AL GARAGE



PORTA DI ACCESSO A BASCULA DEL GARAGE



INTERNO GARAGE



PLANIMETRIA GARAGE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato 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 eccesso o per difetto si discostano dai valori medi rilevati. Il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale RAGGUAGLIATA.

L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazioni dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona. Si sono valutate le caratteristiche Intrinseche ed Estrinseche del bene, valutandone i parametri come dotazione di standards, lo stato normativo degli impianti tecnici esistenti, la fruibilità del bene, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione e quindi la vetustà, se sono avvenuti ammodernamenti recenti, lo stato manutentivo in funzione anche degli interventi di ripristino se necessari, l'accessibilità ed altro.

Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del Mercato Immobiliare.

Cio premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al Mq. di superficie commerciale RAGGUAGLIATA in funzione dei coefficienti adottati, pari ad Euro 1.200,00, diconsi Euro (milleduecento,00/Mq.)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	90,61	x	1.200,00	=	108.732,00
Valore superficie accessori:	27,00	x	1.200,00	=	32.400,00
					141.132,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rimozione della tettoia in legno posta sul retro, non autorizzata e non regolarizzabile (in parte compensata dal recupero del materiale)	-382,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 140.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 140.750,00

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 Acqualagna, 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	appartamento	90,61	27,00	140.750,00	140.750,00
				140.750,00 €	140.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 137.000,00**

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: **€. 137.000,00**

data 24/06/2024

il tecnico incaricato
Roberto Martelli

