



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2022

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Gianluca Gostoli

CF: GSTGLC71P05L5000
con studio in URBINO (PU) Via del Popolo 62
telefono: 0722328255
email: gi.gostoli@archiworld.it
PEC: ggostoli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PETRIANO Via Valle 13a, frazione Gallo, della superficie commerciale di **103,36** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito in Via Valle nel comune di Petriano. Ubicato al piano terra di una palazzina di 4 piani composta da 11 unità immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.7. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1749 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Valle snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 07/04/2016 Pratica n. PS0029695 in atti dal 07/04/2016 COSTITUZIONE (n. 160.1/2016)
Coerenze: a ovest con il sub 2 e scala comune , a sub con scoperto esclusivo a est con scoperto esclusivo e a nord libero

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

B box singolo a PETRIANO Via Valle 13a, frazione Gallo, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto sito al piano seminterrato di una palazzina sita nel Comune di Petriano in Via Valle.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1749 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 26,96 Euro, indirizzo catastale: VIA VALLE n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 07/04/2016 Pratica n. PS0029695 in atti dal 07/04/2016 COSTITUZIONE (n. 160.1/2016)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,36 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.856,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.177,60
Data della valutazione:	18/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al primo accesso, l'immobile è risultato occupato in forza di un contratto d'uso intestato al sig. [REDACTED] non opponibile alla procedura, da:

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 16/02/2017 a firma di Marchionni Enrico ai nn. Repertorio numero 583551 di repertorio, registrata il 13/03/2017 a Urbino ai nn. 1474 R.G. e 179 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 273600.

Importo capitale: 152000.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/09/2022 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 452/2022 di repertorio, trascritta il 07/09/2022 a Urbino ai nn. 5433 R.G. e 4092 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo 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 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/2017), con atto stipulato il 16/02/2017 a firma di Marchionni Enrico ai nn. Repertorio numero 583550 di repertorio, trascritto il 13/03/2017 a Urbino ai nn. 1473 R.G. e 1164 R.P

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/2017), con atto stipulato il 16/02/2017 a firma di Marchionni Enrico ai nn. Repertorio numero 583550 di repertorio, trascritto il 13/03/2017 a Urbino ai nn. 1473 R.G. e 1164 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 Marchionni Enrico ai nn. Repertorio numero 491132 di repertorio, trascritto il 12/04/2002 a Urbino ai nn. 2338 R.G. e 1627 R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2010 fino al 16/02/2017), con atto stipulato il 17/12/2010 a firma di Marchionni Enrico ai nn. Rep.575233 di repertorio, trascritto il 27/12/2010 a Urbino ai nn. nn°7998 R.G. e 4811 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Titolo Unico N. 67 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Costruzione Centro Residenziale L'Oasi Lotti 1-2-3, presentata il 06/12/2015 con il n. 5327/p97/05 di protocollo, rilasciata il 23/10/2017 con il n. 67 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Titolo Unico N. 77, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nova Costruzione Centro Residenziale l'Oasi Variante al T.U.n. 63 del 23/10/2007, presentata il 01/04/2008 con il n. 1907/p27/08 di protocollo, rilasciata il 13/10/2008 con il n. 77 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Segnalazione Certificat di Inizio Attività N. Prot 3449, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento Fabbricato A, presentata il 23/06/2015 con il n. 3349/2015 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Segnalazione Certificata Inizio Attività N. 3179, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in Corso d'Opera Fabbricato A, presentata il 30/05/2016 con il n. 3179 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PETRIANO VIA VALLE 13A, FRAZIONE GALLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PETRIANO Via Valle 13a, frazione Gallo, della superficie commerciale di **103,36** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito in Via Valle nel comune di Petriano. Ubicato al piano terra di una palazzina di 4 piani composta da 11 unita immobiliari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.7. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1749 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Valle snc, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 07/04/2016 Pratica n. PS0029695 in atti dal 07/04/2016 COSTITUZIONE (n. 160.1/2016)
Coerenze: a ovest con il sub 2 e scala comune , a sub con scoperto esclusivo a est con scoperto esclusivo e a nord libero

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro a 15 Km Urbino a 15 Km, Urbino a 15 KM). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Citta di Urbino a 15 km.

SERVIZI

asilo nido	5/5	☆☆☆☆☆
centro commerciale	5/5	☆☆☆☆☆
scuola elementare	5/5	☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	5/5	☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	5/5	☆☆☆☆☆
spazi verde	5/5	☆☆☆☆☆
farmacie	5/5	☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km	5/5	☆☆☆☆☆
-----------------------	-----	-------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	5/5	☆☆☆☆☆
esposizione:	5/5	☆☆☆☆☆

luminosità:	☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆

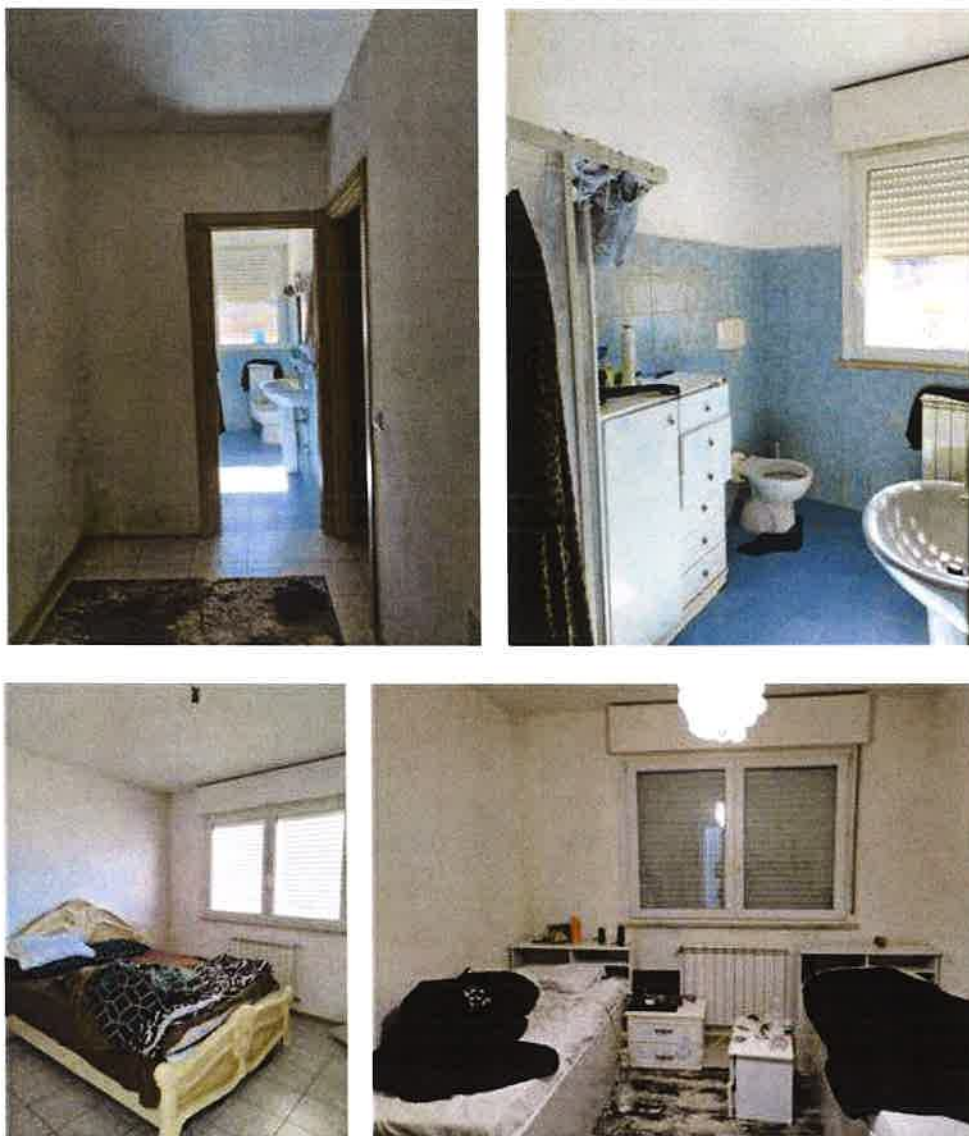
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di stima è sito nel comune di Petriano precisamente in Via Valle in località Gallo in zona residenziale di espansione . Si tratta di una appartamento ubicato al piano terra di una palazzina composta da undici unità costruita nel 2012. L'appartamento oggetto di stima ha ingresso in comune dalla via pubblica . E' costituito da un soggiorno, due camere dal letto, un bagno, una cucina ed un disimpegno. L'immobile è stato costruito con struttura in cemento armato tamponamenti esterni in blocchi termici intonacati e tinteggiati. I solai sono in laterocemento e la copertura della palazzina è a padiglione con manto di copertura in tegole . L'immobile ha infissi in PVC e vetrocamere, e tapparelle esterne in PVC. Internamente è intonacato e tinteggiato ,ha pavimentazione in piastrelle di gres. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori con caldaia a gas metano. Sono presenti idonei impianti elettrico ed idrico. Nel complesso l'immobile è dotato di finiture di medio livello ed è in buono stato di conservazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Finestre e portefinestre realizzati in PVC	☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> Porte realizzati in Laminato	☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di elementi tipo Poroton con coibentazione in nessuna , il rivestimento è realizzato in Intonaco	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in Ghiaia	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Gres	☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso:</i> realizzato in Laminato	☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in PVC	☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



[72.287 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 2016-42135 registrata in data 06/12/2026

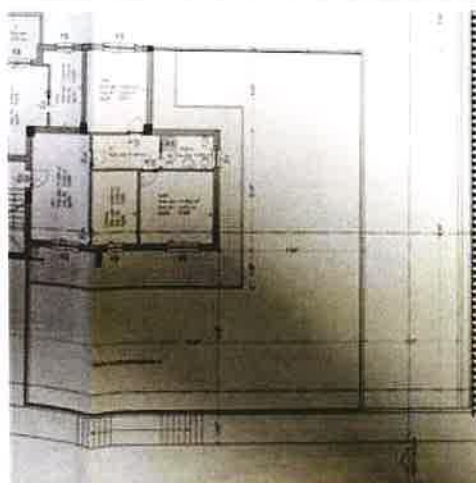
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	77,40	x	100 %	=	77,40
scoperto esclusivo	259.60	x	10 %	=	25,96

Totale:	337,00	103,36
----------------	---------------	---------------



Planimetria appartamento

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica, della destinazione di uso, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, dell'esposizione; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente si è attribuito all'immobile il valore di € 850 al mq. Si è determinato attraverso l'uso di idonei coefficienti la superficie commerciale del bene, la superficie commerciale complessiva è stata poi moltiplicata per il prezzo al metroquadrato giungendo così al probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	103,36	x	850,00	=	87.856,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 87.856,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 87.856,00
---	--------------------

BENI IN PETRIANO VIA VALLE 13A, FRAZIONE GALLO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a PETRIANO Via Valle 13a, frazione Gallo, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box auto sito al piano seminterrato di una palazzina sita nel Comune di Petriano in Via Valle.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1749 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 26,96 Euro, indirizzo catastale: VIA VALLE n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 07/04/2016 Pratica n. PS0029695 in atti dal 07/04/2016 COSTITUZIONE (n. 160.1/2016)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Pesaro a 15 Km Urbino a 15 Km, Urbino a 15 KM). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Citta di Urbino a 15 km.

SERVIZI

asilo nido



centro commerciale



scuola elementare



scuola per l'infanzia



scuola media inferiore



spazi verde



farmacie



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 impianti tecnici: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 stato di manutenzione generale: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 servizi: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il garage oggetto di stima è sito nel comune di Petriano precisamente in Via Valle località Gallo di Petriano in zona residenziale di espansione . Si tratta di una box auto ubicato al piano seminterrato di una palazzina di cinque piani di cui quattro fuori terra costruita nel 2012. Il box ha ingresso carrabile da una strada asfaltata collegata alla via pubblica ed ingresso pedonale da una scala interna in comune con le altre unità immobiliari. E' costituito da un unico ambiente di 20 mq. L'immobile è stato costruito con struttura in cemento armato tamponamenti esterni in blocchi termici intonacati e tinteggiati. Le pareti interne sono in mattoni in cls a vista I solaio di piano in sono in laterocemento. La saracinesca di ingresso è del tipo basculante in acciaio zincato e la pavimentazione interna è in cemento con finitura industriale . L'appartamento è dotato di impianto elettrico essenziale.Nel complesso il garage è dotato di finiture di basso livello ed è in buono stato di conservazione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Saracinesca basculante realizzati in Acciaio ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in Calcestruzzo con finitura industriale ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





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 auto	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00



PIANO SEMINTERRATO

Planimetria Garage

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica, della destinazione di uso, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'ubicazione, dell'esposizione; considerato tutti i fattori che incidono positivamente o negativamente si è attribuito all'immobile il valore di € 500 al mq. Si è determinato attraverso l'uso di idonei coefficienti la superficie commerciale del bene, la superficie commerciale complessiva è stata poi moltiplicata per il prezzo al metroquadrato giungendo così al probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 500,00 = 10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di giungere ad una valutazione del valore di mercato, si procede con il criterio di stima sintetico-comparativo, assumendo i seguenti criteri come elementi di confronto desunti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, da tecnici del settore, costruttori della zona e agenzie immobiliari della zona:

- € 580- 830 al mq come valore commerciale degli immobili di civile abitazione nel Comune di Petriano indicati dall'Agenzia dell'Entrate
- € 700/1000 al mq come valore commerciale degli immobili di civile abitazione nel Comune di Petriano indicati dai costruttori, dalle agenzie immobiliari e dai tecnici del settore e della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Del Comune di Petriano, agenzie: Della Zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Tecnici del Settore

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	103,36	0,00	87.856,00	87.856,00

B	box singolo	20,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				97.856,00 €	97.856,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.856,00**

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: **€. 14.678,40**

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: **€. 83.177,60**

data 18/05/2023

il tecnico incaricato
Gianluca Gostoli