



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

98/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

MAURO VESCHI

CF: VSCMRA61B26L498E
con studio in FERMIGNANO (PU) Via G. Mazzini, n.18
telefono: 0722331256
fax: 0722331256
email: veschi.m@alice.it
PEC: mauro.veschi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a APECCHIO Via del Biscubio 2, della superficie commerciale di **121,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento sito in Via del Biscubio n.2 in Comune di Apecchio. L'alloggio fa parte di una palazzina a n. 6 unità residenziali. L'unità si sviluppa al piano secondo ed è composta da cucina, pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno e balconi oltre a locale garage al piano seminterrato. Nell'alloggio sono state rilevate delle modifiche alla distribuzione interna, mentre nel locale garage è stato realizzato un soppalco interno con struttura in acciaio, il tutto senza autorizzazioni edilizie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 442 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via del Biscubio n.2, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, via del biscubio, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2020.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.820,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.138,00
Data della valutazione:	17/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 28/12/2004 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 99972/13951 di repertorio, registrata il 30/12/2004 ai nn. 11240/3170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 172.000,00.

Importo capitale: € 86.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 12/03/2015 ai nn. 236/8215 di repertorio, registrata il 16/03/2015 ai nn. 1198/166, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 220.173,12.

Importo capitale: € 110.086,56

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Urbino ai nn. 613 di repertorio, trascritta il 17/11/2023 ai nn. 6516/5131, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

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:

In data 05/01/2024 ai numeri r.g. 71 e r.p. 58 è stata trascritta scrittura privata per accettazione tacita di eredità stipulata il 28/12/2004 dal Notaio Giuseppe Mancini rep. 99972.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/2004), con atto stipulato il 28/12/2004 a firma di Notaio Mancini Giuseppe ai nn. 99971/13950 di repertorio, trascritto il 30/12/2004 ai nn. 11239/6357

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/11/1987 fino al 17/10/1988), con atto stipulato il 20/11/1987 a firma di Notaio Cusani Claudio ai nn. 1571/298 di repertorio, trascritto il 10/12/1987 ai nn. 5861/4440

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 17/10/1988 fino al 28/12/2004), con atto stipulato il 17/10/1988 ai nn. 55/278 di repertorio, trascritto il 12/12/1989 ai nn. 6294/4707

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 519**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato residenziale, rilasciata il 12/02/1966 con il n. 519 - pratica n.4 di protocollo, agibilità del 23/05/1969 con il n. 4 di protocollo

Permesso di costruire **N. 5**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di efficientamento energetico dell'edificio ubicato in Via del Biscubio n.2, presentata il 26/10/2020 con il n. 5671 di protocollo, rilasciata il 10/11/2020 con il n. 5 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna al piano secondo, realizzazione di soppalco in acciaio nel locale garage al piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità per le opere al piano secondo e ripristino delle condizioni autorizzate per il soppalco al piano terra.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino delle condizioni autorizzate al piano terra: €3.000,00
- Pratica di accertamento di conformità: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni al piano secondo, realizzazione di soppalco nel locale garage al piano terra, diverso posizionamento delle bucatore esterne rispetto alla planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino delle condizioni autorizzate per il soppalco al piano terra, redazione di variazione catastale per la diversa distribuzione interna al piano secondo e il diverso posizionamento delle bucatore esterne.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: € 1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna al piano secondo, realizzazione di soppalco in acciaio nel locale garage al piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di accertamento di conformità per le opere al piano secondo e ripristino delle condizioni autorizzate per il soppalco al piano terra.

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

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

BENI IN APECCHIO VIA DEL BISCUBIO 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a APECCHIO Via del Biscubio 2, della superficie commerciale di **121,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento sito in Via del Biscubio n.2 in Comune di Apecchio. L'alloggio fa parte di una palazzina a n. 6 unità residenziali. L'unità si sviluppa al piano secondo ed è composta da cucina, pranzo-soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno e balconi oltre a locale garage al piano seminterrato. Nell'alloggio sono state rilevate delle modifiche alla distribuzione interna, mentre nel locale garage è stato realizzato un soppalco interno con struttura in acciaio, il tutto senza autorizzazioni edilizie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 442 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via del Biscubio n.2, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: stessa proprietà, via del biscubio, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2020.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Apecchio). 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:

La struttura portante del fabbricato è in muratura, copertura a falde con manto in coppi. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione posta sul balcone, sistema di emissione con radiatori dotato di valvole termostatiche, infissi in pvc con vetrocamera, cappotto termico realizzato all'esterno delle murature, pavimenti interni in ceramica e porte interne in legno.

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	102,00	x	100 %	=	102,00
Balconi	14,00	x	30 %	=	4,20
Garage	30,00	x	50 %	=	15,00
Totale:	146,00				121,20

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 indagini di mercato, il valore unitario di 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 agli eventi sismici, dello stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valutata seguendo i criteri stabiliti dal DPR 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 vengono valutate moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata quale riferimento.

Valore di mercato:

Considerati i dati a disposizione e tenuto conto anche delle attuali condizioni di mercato si ritiene di dover assumere un valore unitario di €. 1.100,00 €/mq. ricavabile dalla fonte sopra citata 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 mq. 121,20 x €/mq. 1.100,00 = €. 133.320,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,20 x 1.100,00 = **133.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 133.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 133.320,00**

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 Apecchio, 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	121,20	0,00	133.320,00	133.320,00
				133.320,00 €	133.320,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.820,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 12.682,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: **€. 114.138,00**

data 17/10/2024

il tecnico incaricato
MAURO VESCHI