



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

IVG Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Luca Londei

CF:LNDLCU72T24L500Z

con studio in URBINO (PU) Via della Stazione n.62

telefono: 0722321568

email: ing.luca.londei@gmail.com

PEC: luca.londei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 6/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a URBANIA Via Vittorio Veneto 98, della superficie commerciale di **205,28** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento facente parte di un complesso immobiliare situato nel comune di Urbania. La costruzione risale al 1997 ed è realizzata in cemento armato, con tamponamenti e tramezzature in laterizio intonacati a civile sia internamente che esternamente tinteggiati, i solai sono in latero cemento e il manto di copertura in tegole. Al piano primo gli infissi sono in legno (all'interno) con doppio vetro e con tapparelle ed infissi in alluminio con vetro semplice sul filo esterno della muratura, mentre al piano secondo (soffitta) sono in legno con doppio vetro e persiane come oscuranti. Il complesso immobiliare si sviluppa su quattro livelli, di cui uno interrato che ospita i garage.

Dal cancello situato a livello della strada si accede ad uno scoperto esclusivo dal quale si può accedere attraverso la scala principale al piano primo dove vi è l'appartamento o attraverso un'altra scala all'interrato dove vi è il garage; a quest'ultimo si arriva anche attraverso l'area di manovra comune posta sul retro del fabbricato dove è presente una porta d'ingresso basculante in lamiera.

L'appartamento posto al piano primo è composto da un ingresso, cucina, soggiorno, un bagno, un wc che al momento viene utilizzato come lavanderia, due camere, due terrazzi, una scala che porta al piano secondo (sottotetto), dove troviamo una grande salone, un disimpegno, un bagno e due camere ed un terrazzo. Tutte le stanze del sottotetto presentano luminelli apribili forniti di oscuranti, finestre e portefinestre anch'esse fornite di persiane, come da progetto. Tutti i pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti dei bagni e della cucina, gli impianti sono a norma. Sia al piano primo che secondo sono presenti i radiatori, al piano primo in acciaio, al piano secondo in alluminio. Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 3,20 (garage), 2,70 (appartamento), variabile (P2). Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 905 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, 88, piano: Piano S1 - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/03/2023 Pratica n. PS0020793 in atti dal 22/03/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20793.1/2023)
Coerenze: Sub.1, Sub.6, Sub.7, Sub.8, salvo altri
Il civico della visura catastale non è corretto, il numero civico corretto è il 98.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	205,28 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 195.574,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 190.000,00
Data della valutazione:	13/05/2024

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 30/06/2009 a firma di Notaio Mancini Giuseppe - Urbania (PU) ai nn. n. rep. 112259/20635 di repertorio, iscritta il 06/07/2009 a Urbino ai nn. 4729/1153, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 900.000,00.

Importo capitale: € 450.000,00.

Durata ipoteca: 4 anni 11 mesi

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2014 a firma di Notaio Manfucci Stefano - Cagli (PU) ai nn. n. rep. 37761/16507 di repertorio, iscritta il 15/09/2014 a Urbino ai nn. 3752/568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario .

Importo ipoteca: € 348.000,00.

Importo capitale: € 174.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/05/2014 a firma di Tribunale di Urbino - Urbino ai nn. n. rep. 392 di

repertorio, iscritta il 20/10/2014 a Urbino ai nn. 4232/668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Urbino - Urbino - ai nn. n. rep. 766 di repertorio, trascritta il 13/02/2023 a Urbino ai nn. 823/657, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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 insolte 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 assegnazione (dal 27/07/1995), con atto stipulato il 27/07/1995 a firma di Notaio Mancini Giuseppe - Sant' Angelo in Vado (PU) ai nn. n. rep. 5640/4669 di repertorio, trascritto il 04/08/1995 a Urbino ai nn. 3790/2949

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di cessione di diritti reali (dal 22/05/1998), con atto stipulato il 22/05/1998 a firma di Notaio Mancini Giuseppe - Urbania (PU) ai nn. n. rep. 67910 di repertorio, trascritto il 04/06/1998 a Urbino ai nn. 2590/1880

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3525** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 09/10/1995 con il n. Prat. Ed. 3525 - Prot. 4174 di protocollo, agibilità del 03/11/2000 con il n. Prot. 15937 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone residenziali di completamento B2b

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano interrato (garage) sono presenti dei tramezzi, al piano secondo (soffitta) è stato realizzato un bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €2.600,00
- oneri e sanzioni: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi



planimetria garage



nuovo vano (vista esterna)



nuovo vano (vista interna 1)



nuovo vano (vista interna 2)



bagno (soffitta)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano interrato (garage) sono presenti dei tramezzi, al piano secondo (soffitta) è stato realizzato un bagno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche pratica catastale: €1.900,00
- spese catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi



planimetria garage



nuovo vano (vista esterna)



nuovo vano (vista interna 1)

nuovo vano (vista interna 2)



bagno (soffitta)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBANIA VIA VITTORIO VENETO 98

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBANIA Via Vittorio Veneto 98, della superficie commerciale di **205,28** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento facente parte di un complesso immobiliare situato nel comune di Urbania. La costruzione risale al 1997 ed è realizzata in cemento armato, con tamponamenti e tramezzature in laterizio intonacati a civile sia internamente che esternamente tinteggiati, i solai sono in latero cemento e il manto di copertura in tegole. Al piano primo gli infissi sono in legno (all'interno) con doppio vetro e con tapparelle ed infissi in alluminio con vetro semplice sul filo esterno della muratura, mentre al piano secondo (soffitta) sono in legno con doppio vetro e persiane come oscuranti. Il complesso immobiliare si sviluppa su quattro livelli, di cui uno interrato che ospita i garage.

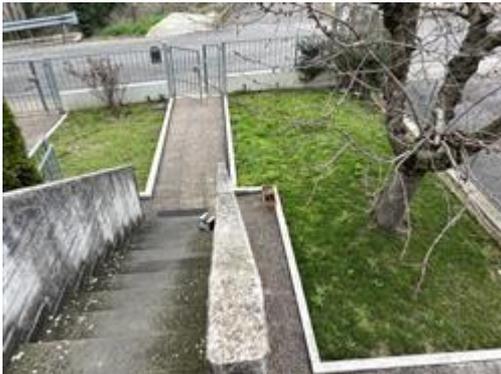
Dal cancello situato a livello della strada si accede ad uno scoperto esclusivo dal quale si può accedere attraverso la scala principale al piano primo dove vi è l'appartamento o attraverso un'altra scala all'interrato dove vi è il garage; a quest'ultimo si arriva anche attraverso l'area di manovra comune posta sul retro del fabbricato dove è presente una porta d'ingresso basculante in lamiera.

L'appartamento posto al piano primo è composto da un ingresso, cucina, soggiorno, un bagno, un wc che al momento viene utilizzato come lavanderia, due camere, due terrazzi, una scala che porta al piano secondo (sottotetto), dove troviamo una grande salone, un disimpegno, un bagno e due camere ed un terrazzo. Tutte le stanze del sottotetto presentano luminelli apribili forniti di oscuranti, finestre e portefinestre anch'esse fornite di persiane, come da progetto. Tutti i pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti dei bagni e della cucina, gli impianti sono a norma. Sia al piano primo che secondo sono presenti i radiatori, al piano primo in acciaio, al piano secondo in alluminio. Nel complesso l'appartamento si presenta in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 3,20 (garage), 2,70 (appartamento), variabile (P2). Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 905 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto, 88, piano: Piano S1 - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/03/2023 Pratica n. PS0020793 in atti dal 22/03/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20793.1/2023)
Coerenze: Sub.1, Sub.6, Sub.7, Sub.8, salvo altri
Il civico della visura catastale non è corretto, il numero civico corretto è il 98.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



ingresso scoperto esclusivo



ingresso appartamento piano primo



cucina-soggiorno



bagno



lavanderia



porzione lastrico solare esclusivo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Sant'Angelo in Vado). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino.



fronte via V. Veneto



ingresso garage



garage



WC garage



scala di accesso al garage dello scoperto esclusivo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



camera



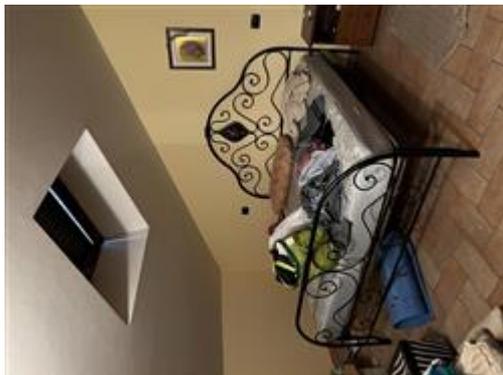
camera padronale



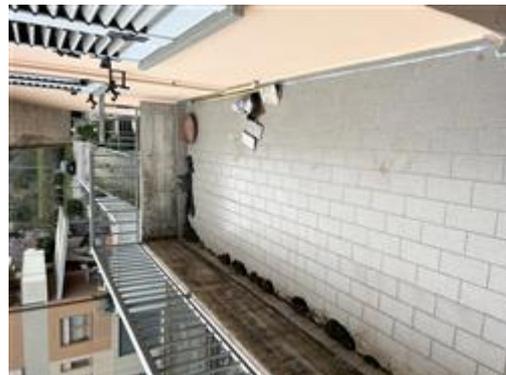
soffitta 1



soffitta 2



soffitta 3



terrazza piano soffitta

CLASSE ENERGETICA:



[116,60 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240513-041066-19493 registrata in data
13/05/2024

CONSISTENZA:

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

Agenzia locale (02/05/2024)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore massimo: 960,00

Tecnico del settore (02/05/2024)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore massimo: 1.000,00

Studio Tecnico (02/05/2024)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore massimo: 980,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 980,00.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 205,28 x 980,00 = **201.174,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 201.174,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 201.174,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare

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	205,28	0,00	201.174,40	201.174,40

	201.174,40 €	201.174,40 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.600,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 195.574,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 5.867,23**

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: **€. 190.000,00**

data 13/05/2024

il tecnico incaricato
Ing. Luca Londei