



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 118/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FOOD SERVICE DI BRUCIATI ROBERTO & C SAS

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**LUIGI STAGNOZZI**

CF:STGLGU63D14B352P  
con studio in ACQUALAGNA (PU) V. BELLARIA 58  
telefono: 0721798942  
fax: 0721797957  
email: stagnozzi.luigi@gmail.com  
PEC: luigi.stagnozzi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a FRONTONE VIA A DE GASPERI 6, della superficie commerciale di **129,97** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento è ubicato al piano terra del fabbricato sito in Comune di Frontone Via A. De Gasperi n.6 composto da tre abitazioni. L'appartamento è composto da n.4 unità immobiliari distinte in catasto al F. 12 con il mappale 620 sub. 8-9-10-12. Il fabbricato è stato realizzato in muratura di blocchi di cemento, i solai sono in latero-cemento ed il tetto è in tegole, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata, le murature esterne sono intonacate, è stata realizzata una struttura in legno a sbalzo per coprire la porta d'ingresso senza la prescritta autorizzazione. Internamente l'appartamento è composto da cucina, soggiorno, due camere, due bagni, due ripostigli e un disimpegno. Le murature sono intonacate, i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno, la porta d'ingresso e in alluminio e le finestre sono in alluminio protette con persiane L'impianto elettrico è esistente ed il riscaldamento è alimentato a metano e distribuito con radiatori a in ghisa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 620 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 91,41 Euro, indirizzo catastale: VIA A. DE GASPERI SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: SERRA LORENZO E TOMASACCI GLORIA, SERRA DIEGO E VITALETTI FEDERICA
- foglio 12 particella 620 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 5,37 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: SERRA LORENZO E TOMASACCI GLORIA, SERRA DIEGO E VITALETTI FEDERICA
- foglio 12 particella 620 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 30,47 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: SERRA LORENZO E TOMASACCI GLORIA, SERRA DIEGO E VITALETTI FEDERICA
- foglio 12 particella 620 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 91,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ALCIDE DE GASPERI SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: SERRA LORENZO E TOMASACCI GLORIA, SERRA DIEGO E VITALETTI FEDERICA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,97 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.417,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.500,00
Data della valutazione:	03/03/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'appartamento è abitato dalla famiglia della proprietaria e dall'usufruttuario

## 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, iscritta il 23/01/2008 a URBINO ai nn. 77, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 375000.

Importo capitale: 150000.

La formalità è riferita solamente a F.12 N. 620 SUB. 3 e 4 (ORA SUB.12)

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 02/10/2009 a URBINO ai nn. 1723, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000.

La formalità è riferita solamente a F.12 N.620 SUB. 8-9-10-12

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/07/2015 a URBINO ai nn. 2625, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a F.12 n. 620 sub. 8-9-10-12

pignoramento, trascritta il 07/01/2022 a URBINO ai nn. 98, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a F.12 n. 620 sub. 8-9-10-12

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:	<b>€ 1.300,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di INTERA, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2007), con atto stipulato il 06/12/2007 a firma di Notaio RIZZI ai nn. 24969 di repertorio, trascritto il 13/12/2007 a PESARO ai nn. 5695.

Il titolo è riferito solamente a SUB. 12

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di INTERA, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2007), con atto stipulato il 06/12/2007 a firma di Notaio RIZZI ai nn. 24969 di repertorio, trascritto il 13/12/2007 a PESARO ai nn. 5695.

Il titolo è riferito solamente a SUB. 8-9

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di INTERA, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2007), con atto stipulato il 06/12/2007 a firma di Notaio RIZZI ai nn. 24969 di repertorio, trascritto il 13/12/2007 a PESARO ai nn. 5694.

Il titolo è riferito solamente a SUB. 10

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di INTERA.

Il titolo è riferito solamente a sub.10

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il titolo è riferito solamente a sub. 8-9-12

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **261**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PROGETTO DI FABBRICATO URBANO PER ABITAZIONE, rilasciata il 22/04/1976 con il n. 954 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a TUTTI I SUBALTERNI PIGNORATI

CONCESSIONE IN SANATORIA N. **250/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 20/09/1996 con il n. 142 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a TUTTI I SUBALTERNI PIGNORATI

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **2907/07**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO

SCANTINATO, presentata il 30/07/2007 con il n. 29 di protocollo, agibilità del 24/09/2007.  
Il titolo è riferito solamente a TUTTI I SUBALTERNI PIGNORATI

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese di rimozione : €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 per la rimozione

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FRONTONE VIA A DE GASPERI 6

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FRONTONE VIA A DE GASPERI 6, della superficie commerciale di **129,97** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento è ubicato al piano terra del fabbricato sito in Comune di Frontone Via A. De Gasperi n.6 composto da tre abitazioni. L'appartamento è composto da n.4 unità immobiliari distinte in catasto al F. 12 con il mappale 620 sub. 8-9-10-12. Il fabbricato è stato realizzato in muratura di blocchi di cemento, i solai sono in latero-cemento ed il tetto è in tegole, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata, le murature esterne sono intonacate, è stata realizzata una struttura in legno a sbalzo per coprire la porta d'ingresso senza la prescritta autorizzazione. Internamente l'appartamento è composto da cucina, soggiorno, due camere, due bagni, due ripostigli e un disimpegno. Le murature sono intonacate, i pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno, la porta d'ingresso è in alluminio e le finestre sono in alluminio protette con persiane L'impianto elettrico è esistente ed il riscaldamento è alimentato a metano e distribuito con radiatori a in ghisa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 620 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 91,41 Euro, indirizzo catastale: VIA A. DE GASPERI SNC, piano: T, intestato a

## \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: SERRA LORENZO E TOMASACCI GLORIA, SERRA DIEGO E VITALETTI FEDERICA

- foglio 12 particella 620 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 5,37 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: SERRA LORENZO E TOMASACCI GLORIA, SERRA DIEGO E VITALETTI FEDERICA
- foglio 12 particella 620 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 30,47 Euro, indirizzo catastale: VIA DE GASPERI SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: SERRA LORENZO E TOMASACCI GLORIA, SERRA DIEGO E VITALETTI FEDERICA
- foglio 12 particella 620 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 91,41 Euro, indirizzo catastale: VIA ALCIDE DE GASPERI SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: SERRA LORENZO E TOMASACCI GLORIA, SERRA DIEGO E VITALETTI FEDERICA

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di una sola abitazione composta da tre unità immobiliari categoria A/4 ed una categoria C/2 quindi vengono allegati altri due APE:

la porzione sopra dichiarata è distinta in catasto al F.12 n.620 sub.9;

- La porzione distinta in catasto al F.12 n.620 sub.12, Classe energetica "E", indice prestazione 135,82 numero certificato "20230207-041018-62579", 07/02/2023

- La porzione distinta in catasto al F.12 n.620 sub.10, Classe energetica "E", indice prestazione 148,10 numero certificato "20230207-041018-62576", 07/02/2023

## CLASSE ENERGETICA:



[568,54 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230207-041018-62573 registrata in data

07/02/2023

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	129,97	x	100 %	=	129,97
<b>Totale:</b>	<b>129,97</b>				<b>129,97</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## CALCOLO DELLE SUPERFICIE EQUIVALENTE DELL'ABITAZIONE

mq. 4,70 x 0,10 =mq. 0,47

mq. 9,50 x 6,15 =mq. 58,43

mq. 6,65 x 2,30 =mq. 15,30

mq. 9,50 x 5,85 =mq. 55,58

sommano mq. 129,77

N.B. La tettoia in legno non è l'ho valutata perchè ho previsto la rimozione

Considerato che il fabbricato non è adeguato alla legge sismica applico il coefficiente 0,80 e che l'appartamento presenta diverse tracce di umidità di risalita e infiltrazioni di umidità dal piano soprastante, probabilmente da guasti dell'impianto idrico applico il coefficiente 0,90 quindi la superficie equivalente dell'appartamento ammonta a mq. 99,27

Considerata l'assenza di immobili simili venduti negli ultimi anni credo opportuno riferirmi all'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. l'O.M.I. per le abitazioni in Comune di Frontone, fascia zona centrale, Codice zona B1, microzona 0, Tipologia prevalente Abitazioni Civili, indica come valore di mercato minimo Euro/mq. 660 e massimo Euro/mq. 970. Considerato che il fabbricato è al piano terra e l'ingresso è ad uso esclusivo e considerato lo stato di conservazione il valore di mercato al metro quadro che attribuisco è di Euro 800,00, quindi il valore di mercato dell'immobile pignorato ammonta ad Euro 79.416,18 arrotondato a 79.500,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **79.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 79.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 76.717,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

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	129,97	0,00	79.500,00	76.717,50
				<b>79.500,00 €</b>	<b>76.717,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 76.417,50**

**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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 7.641,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 2.000,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 275,75**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.500,00**

data 03/03/2023

il tecnico incaricato  
LUIGI STAGNOZZI