



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottore GRIPPA FRANCESCO PAOLO

CUSTODE:

Avv. Eugenio Budinis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonella Rossi

CF:RSSNNL65A48Z133F

con studio in URBANIA (PU) Via Filippo Ugolini n. 30

telefono: 0722318223

email: studio_roma@email.it

PEC: antonella.rossi@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a FERMIGNANO VIA FLAMINIA 29, della superficie commerciale di **125,04** mq per la quota di:

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

appartamento al piano primo con ingresso, soggiorno, pranzo/cucinotto, disimpegno con 2 camere da letto e due bagni.

al piano secondo sono presenti due ripostigli a destinazione soffitta.

piano terra scoperto di proprietà che confina con la strada.

al piano seminterrato una cantina di piccolissime dimensioni.

esteticamente il fabbricato non risulta dismesso ma si uniforma ai palazzi circostanti.

ottimo accesso carrai e pedonale con ampi spazi condominiali pavimentato con autobloccanti.

scala condominiale in marmo con ringhiera in ferro, portone in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00 .Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 135 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA FLAMINIA 29, piano: S1,T,1,2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'impianto
Coerenze: per il fabbricato: Bartoli, di Paoli, zona condominiale, Pezzino
- per il terreno: Briganti, Serrani, Romani,Di Paoli

B.C.N.C. sub. 5 coperto p.t. accesso carraio e pedonale a tutti i sub.

B.C.N.C. SUB. 14 SCALA ai sub. 6-10-16-17

B.C.N.C. sub. 15 disimpegno p. S1 ai sub. 6-10-11-12-13-16-17

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile e stato costruito nel 1966.

A.1

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 135 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: via FLAMINIA N. 29 , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'impianto
Coerenze: per il fabbricato: Bartoli, di Paoli, zona condominiale, Pezzino per il terreno: Briganti, Serrani, Romani,Di Paoli



- B.C.N.C. sub. 5 scoperto comune ai tutti i sub.
- B.C.N.C. sub. 15 disimpegno p.S1 ai sub. 6-10-11-12-13-16-17

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,04 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	34,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.168,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.168,00
Data della valutazione:	20/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo ANNUALE , stipulato il 07/05/2024, con scadenza il 30/04/2025, registrato il 09/05/2024 a UFFICIO DEL REGISTRO DI URBINO ai nn. 913 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.800,00. i proprietari sono residenti all'esterno

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 31/10/2006 a firma di NOTAIO VENTURINI ai nn. 64943/18437 di repertorio, iscritta il 07/11/2006 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 2554/9510, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 268.750,00.

Importo capitale: 134.375,00.



Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/11/2023 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 698 di repertorio, trascritta il 22/12/2023 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 5732/7352, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARI

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 COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 31/10/2006 a firma di NOTAIO VENTURINI ai nn. 64942/18436 di repertorio, trascritto il 07/11/2006 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 5120/9509

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA , con atto stipulato il 07/11/2006 a firma di NOTAIO VENTURINI ai nn. 64942/18436 di repertorio, trascritto il 07/11/2006 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. 5120/9509

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **213**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE , presentata il 02/07/1966, agibilità del 16/11/1968 con il n. 29 di protocollo

Concessione in sanatoria l. 28/2/85 n. 47 e successive N. **365**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/04/1986 con il n. 3249 di protocollo, rilasciata il 10/11/1995 con il n. 97/95 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvazione variante generale 2016 decreto presidenziale n. 56/2016 prot. 26356/2016 del 13/05/2016 art. 26 co 3 l.r. 34/92 parere di conformità delibere c.c. n. 67/2015 e n. 16/2016,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

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.

Sono state valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione e se sono avvenuti ammodernamenti, l'accessibilità ed altro, danni e lesioni da eventi sismici o assestamenti del terreno.

Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare per le abitazioni, dovuta anche al luogo dove l'edificio è stato edificato.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene ad uso abitazione il valore di stima al mq. pari ad €/mq 650 (euro settecentocinquantamila/00 al metroquadro) della superficie commerciale. Si ritiene congruo attribuire al bene ad uso autorimessa il valore di stima al mq. pari ad euro/mq 320.00 (trecentoventimila/00) della superficie commerciale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un bagno di servizio al piano primo nell'abitazione (normativa di riferimento: l. 380/2001)

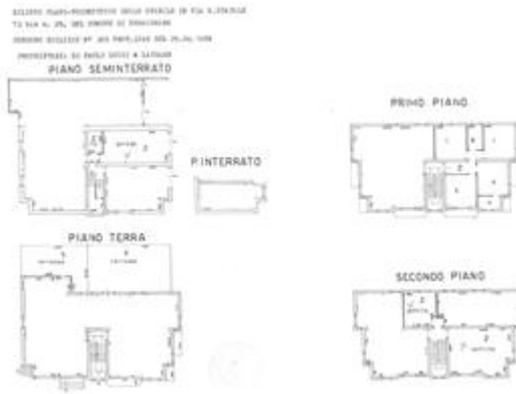
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

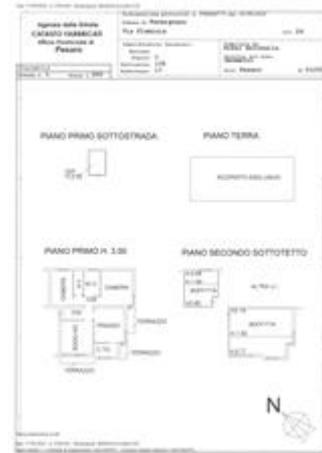
- CILA per accertamento di conformità art. 36 l. 380/2001 : €1.800,00
- sanzione amministrativa : €1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese





condono edilizio n. 97/95 stato di progetto



stato di fatto al momento del sopralluogo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta conforme

BENI IN FERMIGNANO VIA FLAMINIA 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMIGNANO VIA FLAMINIA 29, della superficie commerciale di **125,04** mq per la quota di:

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

appartamento al piano primo con ingresso, soggiorno, pranzo/cucinotto, disimpegno con 2 camere da letto e due bagni.



al piano secondo sono presenti due ripostigli a destinazione soffitta.

piano terra scoperto di proprietà che confina con la strada.

al piano seminterrato una cantina di piccolissime dimensioni.

esteticamente il fabbricato non risulta dismesso ma si uniforma ai palazzi circostanti.

ottimo accesso carrai e pedonale con ampi spazi condominiali pavimentato con autobloccanti.

scala condominiale in marmo con ringhiera in ferro, portone in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3.00

.Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 135 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: VIA FLAMINIA 29, piano: S1,T,1,2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dall'impianto
Coerenze: per il fabbricato: Bartoli, di Paoli, zona condominiale, Pezzino
- per il terreno: Briganti, Serrani, Romani, Di Paoli

B.C.N.C. sub. 5 coperto p.t. accesso carraio e pedonale a tutti i sub.

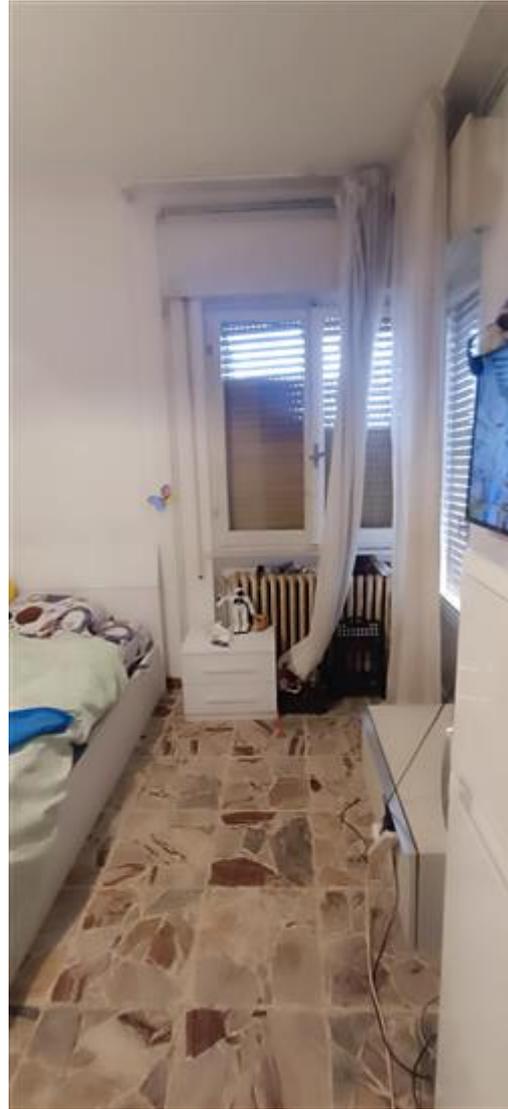
B.C.N.C. SUB. 14 SCALA ai sub. 6-10-16-17

B.C.N.C. sub. 15 disimpegno p. S1 ai sub. 6-10-11-12-13-16-17

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile e stato costruito nel 1966.





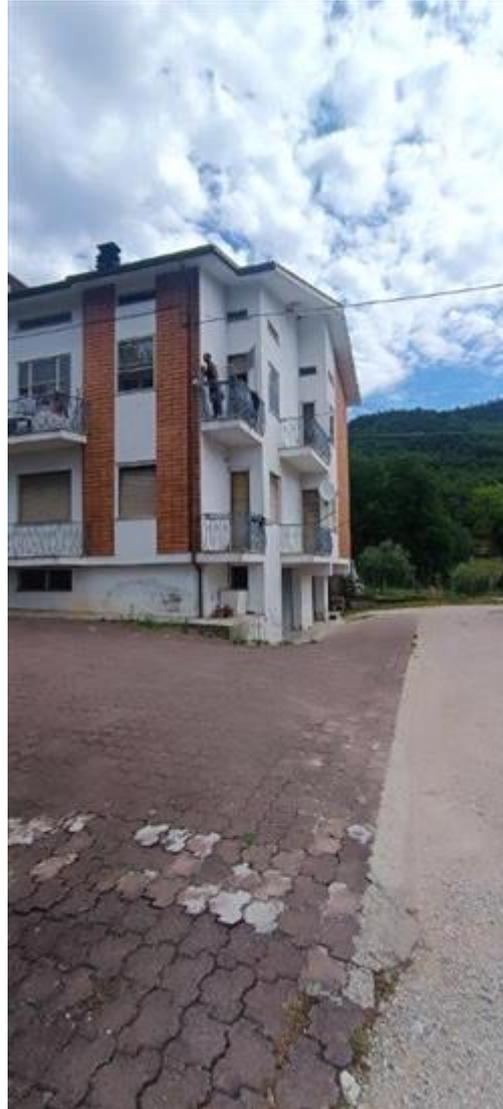




DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.









DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato a destinazione abitativa con dei magazzini al piano terra, realizzato nel 1966 con struttura portante in muratura di laterizio, solai in latero cemento, solaio copertura in latero cemento e copertura in coppi.

Non ci sono coibentazioni nelle murature esterne ne nella copertura, alcune aperture dispongono di doppio vetro alcune vetro semplice.

Le rifiniture interne sono databili degli anni 60 periodo di realizzazione dell'immobile senza aver subito ammodernamenti se non nell'impiantistica quali termico con caldaia a metano autonoma ubicata in soffitta, regolarmente mantenuta con qualche problema, necessità di manutenzione per poter avere il riscaldamento dei caloriferi, allo stato attuale funziona solo il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

l'impianto elettrico ha la messa a terra e il salva vita che sono tipici degli anni 90 pertanto hanno avuto un ammodernamento.

nell'insieme la divisione interna dell'abitazione risulta funzionale.

va segnalato che il bagno di servizio piccolo, realizzato negli anni 90 ha un problema di scarico



pertanto non viene utilizzato, non si conosce l'entità del problema essendo utilizzato come ripostiglio ed ingombro di scatole.

Nonostante le rifiniture mediocri ed obsolete il mercato immobiliare di detti immobili tiene risulta mantenere il prezzo, ciò per la vicinanza del polo industriale del comune di Fermignano al quale si può accedere a piedi essendo a poche centinaia di metri, pertanto richieste da famiglie numerose che non sono automunite.





CLASSE ENERGETICA:



[241,84 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240902-041014-32413 registrata in data 02/09/2024

CONSISTENZA:

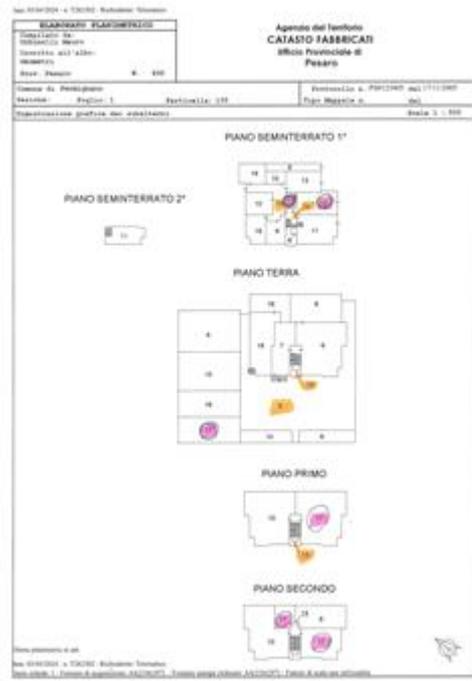
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano primo	103,90	x	100 %	=	103,90
terrazzi abitazione	8,75	x	33 %	=	2,89



Ripostiglio Piano Seminterrato al grezzo	6,13	x	33 %	=	2,02
ripostigli soffitte al Piano Secondo, limitatamente per le altezze superiori ad 1.50 ml	40,57	x	40 %	=	16,23
Totale:	159,35				125,04



UFFICIO ENTRATE
 Direzione Provinciale di Pavia e Urbino
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Data: 03/04/2024
 Ora: 16:13:26
 Numero Protocollo: 1282304
 Fog. 5 - 4/5

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tip. Immobile	Alt.
FERRIGNANO					
1				DESCRIZIONE	
1				SOTTINCO	
2				SOTTINCO	
3				SOTTINCO	
4				SOTTINCO	
5		26	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
6		26	01-1-2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
7		27	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
8				SOTTINCO	
9				SOTTINCO	
10		26	01-1-2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
11		26	01-1-22	AUTONOMEA	
12		26	01	AUTONOMEA	
13		26	01	AUTONOMEA	
14		26	01-1-1-2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
15		26	01	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
16		26	01-1-1-2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
17		26	01-1-1-2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	



UFFICIO ENTRATE
 Direzione Provinciale di Pavia e Urbino
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Visita storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2024

Comune: FERRIGNANO
 Sezione: 01
 Foglio: 1
 Particella: 135 sub. 12

N.	Descrizione	Particella	Sub.	Compartim.	Class. Catastrale	Superficie	Rendita	Stato	Tipologia
1	BATI BENEFICENTIA	135	12	1	C/6	34	63,21	1	1
2	BATI BENEFICENTIA	135	12	2	C/6	34	63,21	1	1

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

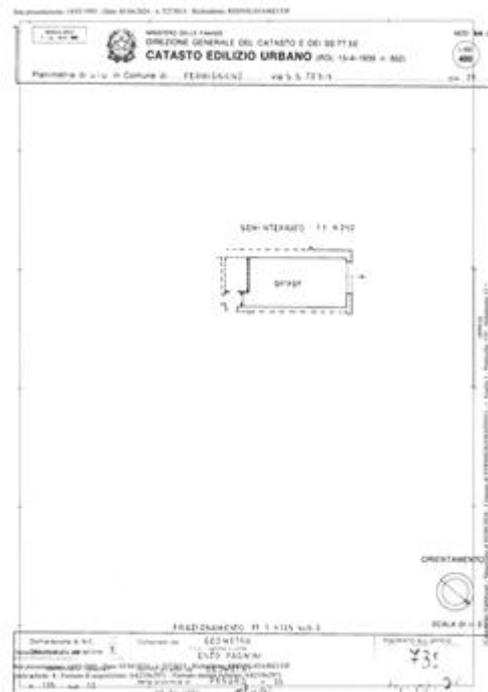
- foglio 1 particella 135 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: via FLAMINIA N. 29 , piano: S1, intestato a ***

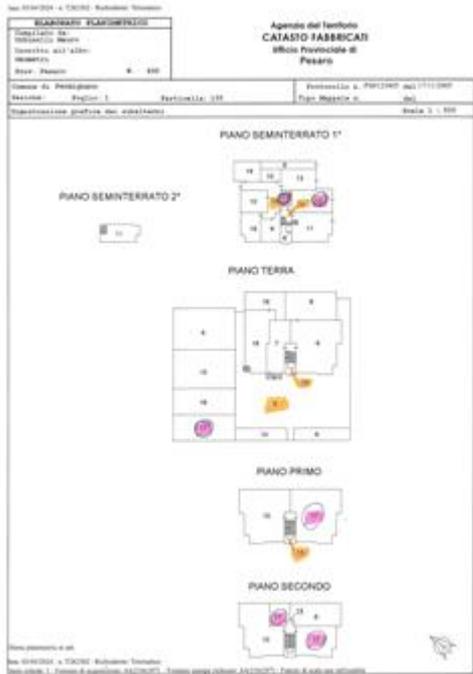
DATO OSCURATO *** , derivante da dall'impianto

Coerenze: per il fabbricato: Bartoli, di Paoli, zona condominiale, Pezzino per il terreno: Briganti, Serrani, Romani, Di Paoli

- B.C.N.C. sub. 5 scoperto comune ai tutti i sub.
- B.C.N.C. sub. 15 disimpegno p.S1 ai sub. 6-10-11-12-13-16-17

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00





AGENZIA CATASTRALE
 Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 03/04/2024
 Ora: 10:13:28
 Numero Protocollo: 1282204
 Fog. 5 / 504

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipologia	Stato
VERUGLIANO					
1				DESCRIZIONE	
2				SOPPRRESSO	
3				SOPPRRESSO	
4				SOPPRRESSO	
5		26	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
6		26	01-1-2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
7		27	1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
8				SOPPRRESSO	
9				SOPPRRESSO	
10		26	01-1-2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
11		26	01-1-22	ALFORNARESSA	
12		26	01	ALFORNARESSA	
13		26	01	ALFORNARESSA	
14		26	01-1-1-2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
15		26	01	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
16		26	01-1	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
17		26	01-1-1-2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 03/04/2024

Comune: VERUGLIANO

Sezione: 01

Foglio: 26

Particella: 1

Tipologia: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Stato: ATTUALE

Area: 11,00 mq

Superficie coperta: 11,00 mq

Superficie utile: 11,00 mq

Superficie utile lorda: 11,00 mq

Superficie utile netta: 11,00 mq

Superficie utile lorda (m²): 11,00

Superficie utile netta (m²): 11,00

Superficie utile lorda (m²): 11,00

Superficie utile netta (m²): 11,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sviluppo valore immobile.

superficie coppersiali comprensive delle murature, con coefficiente di riduzione per locali a destinazione di accessori dell'abitazione.

1) abitazione + ripostiglio P.S1+ Terrazzi + Ripostiglio P2° (per le altezze superiori ad 1.50 ml)

mq. 125.04 x €/mq. 650.00 = € 80.025,60

2) garage

mq. 34.00 x €/mq. 320.00 = € 10.880,00

complessivamente € 90.905,60 arrotondato 90.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.000,00**

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 FERMIGNANO, agenzie: IN LOCO, osservatori del mercato immobiliare PESARO, ed inoltre: CONOSCENZA PERSONALE

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	125,04	34,00	90.000,00	90.000,00
				90.000,00 €	90.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.832,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.168,00**



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:	€. 87.168,00

data 20/09/2024

il tecnico incaricato
Antonella Rossi

