



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 120/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

YODA SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa VERA COLELLA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARE, delegato Avv. MILO SABBATINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Roberto Martelli**

CF:MRTRRT61P08L498X

con studio in URBANIA (PU) VIA FILIPPO UGOLINI 30

telefono: 0722318223

fax: 0722318223

email: studio\_roma@email.it

PEC: roberto.martelli1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2021

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**Appartamento** in Comune di Urbino, in loc. Trasanni, via Urbinate 197, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

della superficie commerciale di mq. 92.00, disposto su due piani, Piano Terra suddiviso in ingresso, cucina-pranzo, angolo cottura, camera, ripostiglio sottoscala, scala per accedere al piano superiore, Piano Primo, camera, bagno, due terrazzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna varia 220-240.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 81 sub. 1, cat. A/4, cl. 3, consistenza 5 vani, rendita catastale 245,32, indirizzo catastale: via Urbinate, 197, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- confinanti: Frattini Paola, Paolini Mattia, strada di accesso

**B**

**Terreno Agricolo** in Comune di Urbino, loc. Trasanni, della superficie di **3.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

terreno di qualità seminativo arborato, ma verosimilmente occupato principalmente da piante di medio fusto. Si trova a qualche decina di metri di distanza dal fabbricato, ed è raggiungibile da una strada sterrata ancora visibile.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, superficie 3200 mq., reddito agrario 8,26 €, reddito dominicale 8,26 €, indirizzo catastale: loc. Trasanni di Urbino, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Confinante con: part. 76, part. 228, part. 37

Presenta una forma regolare, allungata, con le seguenti sistemazioni agrarie: Seminativo Arborato

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.292,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.000,00</b>



Data della valutazione:

26/01/2024

### 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** attiva, stipulata il 12/06/2008 a firma di notaio Marco Paladini ai nn. rep. 13269 di repertorio, iscritta il 16/06/2008 a Urbino ai nn. reg. gen. 4155-reg part. 1018, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto tra vivi.

Importo ipoteca: Euro 200.000,00.

Importo capitale: Euro 100.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, del 29/12/2021 a firma di ufficiale giudiziario del Tribunale di Pesaro ai nn. rep. 616 di repertorio, trascritta il 29/12/2021 a Urbino ai nn. reg. gen. 7874-reg part. 5994, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di esecuzione

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 1/1, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 02/04/2004), con atto stipulato il 18/01/2024 a firma di notaio Pasquale Venturini ai nn. rep. 56108 di repertorio, trascritto il 09/04/2004 a Urbino ai nn. reg.part.1528-reg. gen.2551

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

non sono state reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Urbino pratiche edilizie che riguardano l'immobile interessato dalla esecuzione.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Zona B ai sensi D.M. 1444/68, l'immobile ricade in zona B, aree urbane di recente edificazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: elaborato 201.III/A2 del piano Regolatore Generale vigente, zona Trasanni, tavola 201.IIIB7

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, (normativa di riferimento: testo unico edilizia DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per interventi eseguiti in assenza o difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di Conformità. Art. 37/DPR 2001/380

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

Costi di regolarizzazione:



- art 37 del DPR. 380/2001 sanzione €. 1000.00, SCIA in sanatoria compreso diritti ed oneri tecnici €. 2000.00: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.  
Questa situazione è riferita solamente all' abitazione

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

BENI IN URBINO VIA URBINATE 197, FRAZIONE LOC. TRASANNI

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** in Comune di Urbino, in loc. Trasanni, via Urbinate 197, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

della superficie commerciale di mq. 92.00, disposto su due piani, Piano Terra suddiviso in ingresso, cucina-pranzo, angolo cottura, camera, ripostiglio sottoscala, scala per accedere al piano superiore, Piano Primo, camera, bagno, due terrazzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna varia 220-240.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 81 sub. 1, cat. A/4, cl. 3, consistenza 5 vani, rendita catastale 245,32, indirizzo catastale: via Urbinate, 197, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- confinanti: Frattini Paola, Paolini Mattia, strada di accesso



*accesso da strada*



*fronte verso strada*





*fianco sinistro*



*retro*



*strada di accesso*



*fronte vista strada*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un appartamento facente parte di un edificio sicuramente edificato nei primi decenni del secolo scorso, la tipologia muraria ne testimonia la provenienza remota. L'edificio intero è composto da due unità immobiliari, guardando dal fronte si individuano due proprietà, una a sinistra che riguarda l'appartamento oggetto di esecuzione, ed una a destra, di altra proprietà. Un muro interno a confine divide le due proprietà. Gli accessi alle proprietà sono indipendenti.

L'accesso all'immobile oggetto di esecuzione, non è agevole, la strada è in forte pendenza, gode di un piccolo scoperto parte pavimentato e parte a verde, per lo più pianeggiante. La proprietà sul lato strada è delimitata da un muro in cls che su alcuni punti ha un'altezza elevata.



Le facciate sono di colore bianco con finitura rustica, gli infissi sono in legno oscuramento con scuri in legno. Le facciate abbisognano di manutenzione, le finestre di essere ammodernate.

L'appartamento si sviluppa su due piani. Il Piano Terra con accesso dal fronte, da portone in legno con sovrastante terrazzo che funge da tettoia, è suddiviso in pranzo soggiorno, un angolo cottura, un ripostiglio, una camera, il Piano Primo con accesso da scala interna, suddiviso in camera con piccolo terrazzo, bagno dal quale si accede ad un piccolo terrazzo coperto. Le finiture interne parte sono risalenti ai primi anni 2000, prevalentemente al piano terra, ed ancheel bagno il piano primo, parte risalgono agli anni cinquanta, con tipologie e materiali tipici di quegli anni.

Le finiture sono: pavimenti al piano terra in monocottura, scala interna in pietra di marmo, camera al piano primo in graniglia di marmo, bagno in monocottura. Finestre con vetro semplice in legno smaltato di colore bianco, scuri in legno massello color legno. La porta finestra del bagno è in PVC con vetro camera, la porta finestra dell'angolo cottura è in legno con vetro camera, le porte interne sono in legno risalenti agli anni cinquanta. l'impianto di riscaldamento è a metano con caldaia non mantenuta e da sostituire, non a norma. l'impianto elettrico è stato riammodernato e conforme agli impianti realizzati nei primi anni duemila.

Lo stato manutentivo risulta mediocre, il fabbricato abbisogna di un intervento di ammodernamento.

#### **MANUFATTI - VOLUMI ESTERNI ESISTENTI DA RITENERSI ABUSIVI**

**Sulla corte esterna sono stati edificati dei piccoli volumi. (da ritenersi abusivi per non aver riscontrato nessun titolo edilizio a riguardo, individuabili nell'elaborato fotografico specifico)**

Quello a ridosso del fianco costruito parte in muratura e parte in legno ha una superficie di circa 30 mq. ed è stato edificato in parte su una particella di altra proprietà (part. n.539), quello su retro completamente in legno ha una superficie di 5 mq. circa. La copertura del terrazzo al piano Primo non risulta autorizzata. Questi volumi sono da ritenersi abusivi e non sono sanabili. Se ne prevede la demolizione, con valutazione dei costi per la demolizione ed il ripristino dello satato dei luoghi.

Và precisato che parte dello scoperto utilizzato dall'esecutato posto sul fianco sinistro dell'abitazione, parte pavimentata e parte a verde, appartiene ad altro proprietario, (ed è individuabile con la particella 539), anche se l'esecutato la manutende e la usa come fosse sua dal momento dell'acquisto avvenuto circa 20 anni fa.

#### **GARAGE INTERRATO DA RITENERSI ABUSIVO**

Al di sotto della particella n. 532, che costituisce anche la corte esterna, è stato realizzato un volume interrato ad uso garage, della superficie di circa 22 mq calpestabili, più scala di accesso che dalla corte esterna scende al garage. (a detta dell'esecutato il garage è stato realizzato dal precedente proprietario). Nella verifica della regolarità edilizia non è stato riscontrato nessuna autorizzazione rilasciata a riguardo. Ai fini Urbanistici è stato verificato che è possibile sanarlo e regolarizzarlo, come volume interrato. Allo scopo è stato eseguito un rilievo Topografico per il posizionamento del manufatto nella mappa catastale, che purtroppo ha evidenziato che circa la metà della superficie dello stesso insiste nella particella 539 che non appartiene all'esecutato, (vedi rilievo allegato alla perizia).

Per cui tale volume non è da ritenersi valutabile, se non in maniera negativa per le spese riguardanti la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. (vedi calcolo costi).

La procedura per regolarizzare il volume interrato prevede l'acquisto della particella confinante la n. 539 di mq. 94, la regolarizzazione tramite sanatoria del manufatto con il pagamento dei contributi concessori e delle spese per gli elaborati tecnici, l'inserimento in mappa con tipo mappale, e l'accatastamento previo elaborato docfa dello stesso, per una spesa presunta di Euro 11.000,00, compreso tasse di registrazione varie e parcella notarile. (tale procedimento è da ritenersi indipendente dalla procedura di esecuzione).





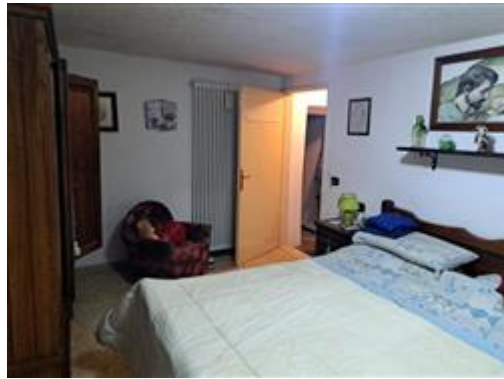
*angolo cottura*



*pranzo - soggiorno*



*camera piano terra*



*camera piano primo*







scala interna



bagno

CLASSE ENERGETICA:



[EPgl,nren 195,47 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20240125-041067-05115 registrata in data 25/01/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento su due piani	92,00	x	100 %	=	92,00
<b>Totale:</b>	<b>92,00</b>				<b>92,00</b>





Planimetria catastale aggiornata

DATI GENERALI		DATI PARTICOLARI		DATI ECONOMICI	
Descrizione	Valore	Descrizione	Valore	Descrizione	Valore
Area	100,00	Volume	100,00	Costo	100,00
Superficie	100,00	Superficie	100,00	Superficie	100,00
...	...	...	...	...	...

Visura catastale aggiornata

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 Ponderata.

l'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendita avvenute per beni simili nella zona; si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione, l'accessibilità, lo stato manutentivo ed altro.

Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda, dovuta anche al luogo di ubicazione dell'immobile, nel nostro caso una frazione lontana dal centro abitato e dai servizi principali, ed a ridosso di strada Nazionale.

.ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad euri 850,00 (ottocentocinquanta)

Nella stima complessiva si è valutato anche il costo di demolizione dei manufatti abusivi ed il costo per il ripristino dello stato dei luoghi.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,00 x 850,00 = **78.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.200,00**

BENI IN URBINO VIA URBINATE 197, FRAZIONE LOC. TRASANNI

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**Terreno Agricolo** in Comune di Urbino, loc. Trasanni, della superficie di **3.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

terreno di qualità seminativo arborato, ma verosimilmente occupato principalmente da piante di medio fusto. Si trova a qualche decina di metri di distanza dal fabbricato, ed è raggiungibile da una strada sterrata ancora visibile.

Identificazione catastale:

- foglio 75 particella 229 (catasto terreni), qualità/classe seminativo arborato, superficie 3200 mq., reddito agrario 8,26 €, reddito dominicale 8,26 €, indirizzo catastale: loc. Trasanni di Urbino, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Confinante con: part. 76, part. 228, part. 37

Presenta una forma regolare, allungata, con le seguenti sistemazioni agrarie: Seminativo Arborato



ortofoto con individuazione della particella



vista da Google

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



**UNIVERSITÀ**  
**EnteRate**

Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino  
Ufficio Provinciale - Territoriale  
Servizi Catastrali

Data: 18/01/2024  
Ora: 11:58:39  
Numero Protocollo: 11207922924  
Pag. 1 - Fine

**Elenco immobili terreni**  
Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2024

Dati della richiesta: atti nel comune di: URBINO (PS) Foglio 75 Particella 229  
Immobile 1.

Dati identificativi	Dati di classamento
1 - Foglio 75 Part. 229	Quota SEMIN ARBOR (Classe 9 Superficie 3.200 m <sup>2</sup> ) Rendita nominale: Euro 6,20 Lire 10.000 Rendita agraria: Euro 6,20 Lire 10.000

Fluore Informatica  
Telcel servizi: Euro 0,00



visura catastale terreno

mappa della particella

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo, qualità Seminativo Arborato	3.200,00	x	100 %	=	3.200,00
<b>Totale:</b>	<b>3.200,00</b>				<b>3.200,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 3200

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.200,00 pari a 1,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **3.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,00	0,00	78.200,00	78.200,00
B	terreno agricolo	3.200,00	0,00	3.200,00	3.200,00
				<b>81.400,00 €</b>	<b>81.400,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
spese riguardanti la demolizione ed il pristino dello stato dei luoghi dei volumi abusivi, capanni, tettoia terrazzo,e garage interrato	-8.000,00
Arrotondamento stima	-400,00
	<b>8.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.000,00**

**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: **€. 70.000,00**

data 26/01/2024

il tecnico incaricato  
Roberto Martelli

