



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BELVEDERE SPV SRL PER MEZZO DELLA PROCURATRICE SPECIALE BAYVIEW ITALIA 106
SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Vera Colella

CUSTODE:

IVG Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Luca Londei

CF:LNDLCU72T24L500Z

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

telefono: 0722321568

fax: 0722321568

email: ing.luca.londei@gmail.com

PEC: luca.londei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a APECCHIO Via Giacomo Leopardi 9, della superficie commerciale di **141,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento facente parte di immobile situato nel comune di Apecchio, realizzato con struttura mista muratura-cemento armato, posto su quattro livelli tutti fuori terra.

Lo stesso è situato al piano terzo (sottotetto), composto da vari locali, tra cui tre camere, un bagno, un ripostiglio, soggiorno, ingresso e cucina, accessibile tramite scala interna condominiale.

Il manufatto al momento del sopralluogo risulta privo di murature divisorie nella zona giorno.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento risultano esser funzionanti.

I locali son dotati di controsoffitti e contropareti realizzati con perlinato in legno, altri intonacati a civile e tinteggiati. E' presente una pavimentazione in parquet nelle tre camere e in gres negli altri locali, gli infissi sono composti da un primo infisso esterno in alluminio e da un secondo infisso interno in legno con tapparelle, entrambi con vetro semplice.

Al piano terra si trova il magazzino, ad esso si eccede attraverso una porta basculante in ferro zincato direttamente dalla via pubblica, all'interno si presenta con pavimentazione in "marmettoni", pareti intonacate a civile e tinteggiate, sulla parete opposta all'ingresso è presente un infisso in ferro finestrato, alcune pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica bianca.

Il fabbricato si trova in buone condizioni sia dal punto di vista strutturale, che delle finiture interne ed esterne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-3, ha un'altezza interna di Sottotetto var.2.10-2.55mt - Magazzino 2.97mt. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 358 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi, 9, piano: Piano 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/10/2022 Pratica n. PS0077363 in atti dal 26/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 77363.1/2022)
- foglio 47 particella 448 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 85 mq, rendita 83,41 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi, 9, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/01/2016 Pratica n. PS0001046 in atti dal 11/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 97.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.412,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 95.000,00**
Data della valutazione: **07/07/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 10/06/2008 a firma di Notaio Rizzi Roberto- Cagli ai nn. 25552/5754 di repertorio, iscritta il 13/06/2008 a Urbino ai nn. 1001/4096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €270.000,00.

Importo capitale: €135.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/02/2022 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. Rep. n.66 di repertorio, trascritta il 23/03/2022 a Urbino ai nn. 1195/1644, 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di accettazione di eredità con beneficio d'inventario (dal 25/04/2013), con atto stipulato il 01/06/2013 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 229/2013 di repertorio, trascritto il 25/06/2013 a Urbino ai nn. 2141/3308.

La successione di Olivieri Enrico non risulta trascritta e nemmeno volturata.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/2000 fino al 25/04/2013), con atto stipulato il 03/05/2000 a firma di Notaio Rizzi Roberto ai nn. Rep. n.15995 di repertorio, trascritto il 05/05/2000 a Urbino ai nn. 2064/2909

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 49/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa di civile abitazione., rilasciata il 30/08/1968 con il n. 35 di protocollo, agibilità del 22/12/1975

Concessione Edilizia **N. 39**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di una casa di civile abitazione., presentata il 28/05/1977 con il n. 1404 di protocollo, rilasciata il 24/07/1977 con il n. 39 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento si presenta con la mancanza dei tramezzi graficamente rappresentati per la suddivisione di ingresso, soggiorno, cucina e retro. Il magazzino a piano terra si presenta difforme per la disposizione differente delle tramezzature interne. (normativa di riferimento: 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

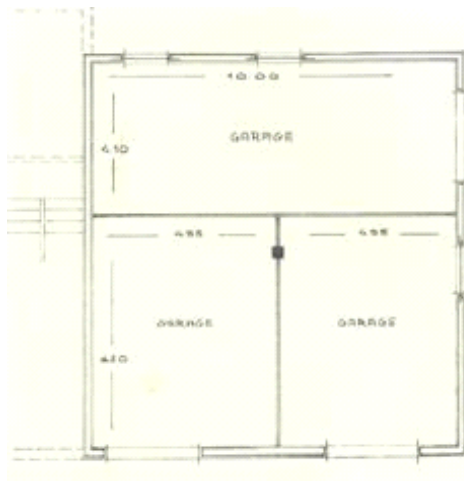
- Pratica edilizia: €3.500,00
- oneri: €1.500,00



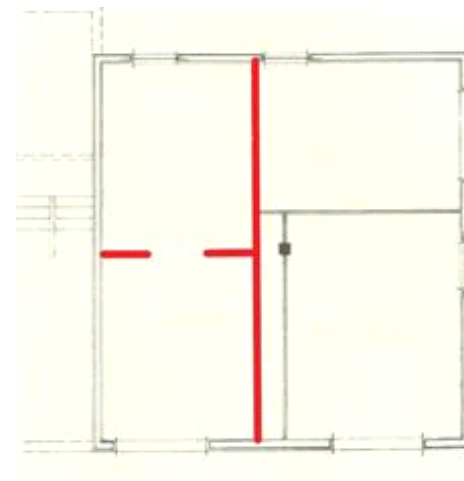
Soggiorno.



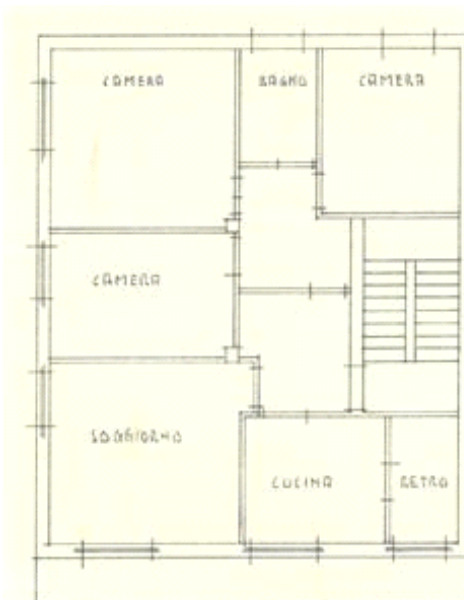
Magazzino



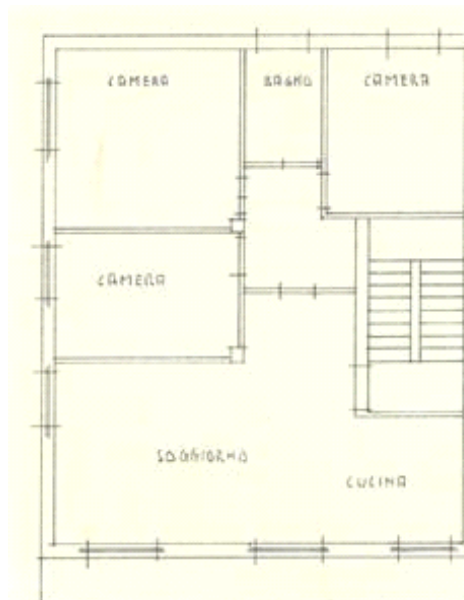
Stato approvato



Stato rilevato



Stato approvato



Stato rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

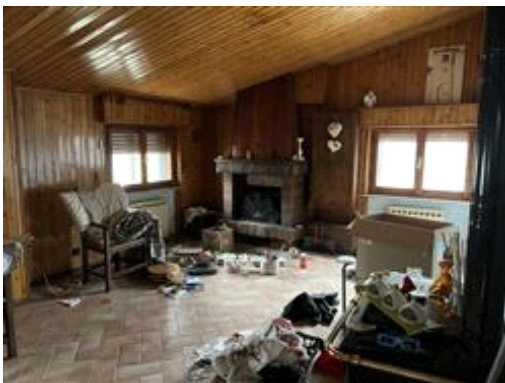
Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento si presenta con la mancanza dei tramezzi graficamente rappresentati per la suddivisione di ingresso, soggiorno, cucina e retro. Il magazzino a piano terra si presenta con una tramezzatura non riportata sulle planimetrie catastali. (normativa di riferimento: 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale con variazione planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

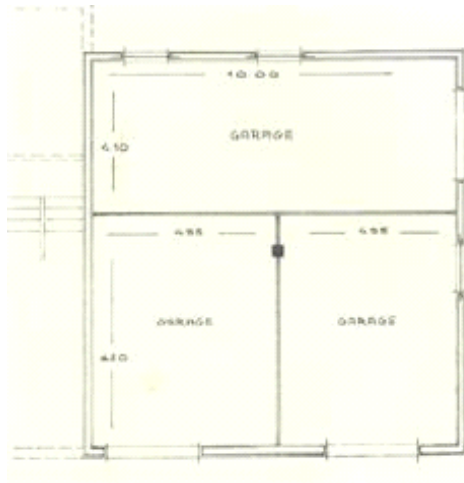
- Pratica catastale: €1.600,00
- spese catastali: €100,00



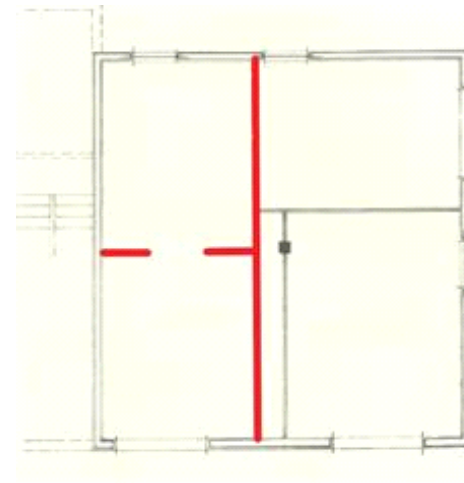
Soggiorno.



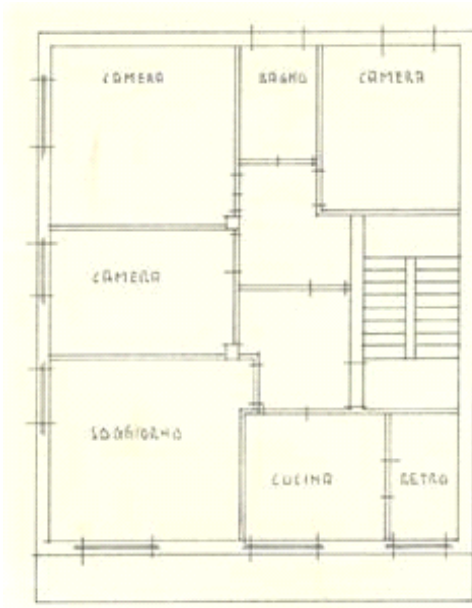
Cucina, retro e ingresso.



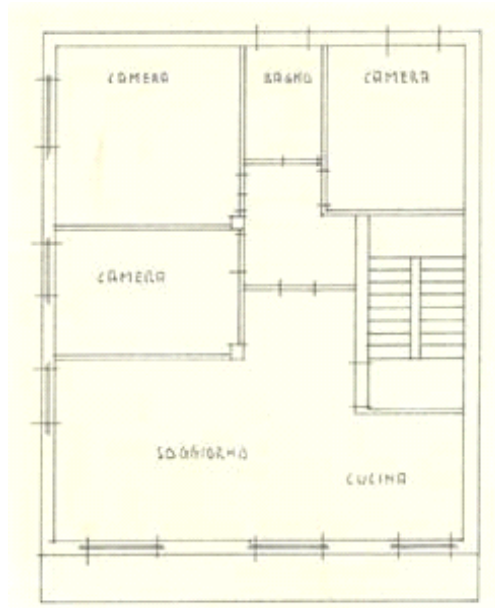
Stato approvato



Stato rilevato



Stato approvato



Stato rilevato

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 APECCHIO VIA GIACOMO LEOPARDI 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a APECCHIO Via Giacomo Leopardi 9, della superficie commerciale di **141,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento facente parte di immobile situato nel comune di Apecchio, realizzato con struttura mista muratura-cemento armato, posto su quattro livelli tutti fuori terra.

Lo stesso è situato al piano terzo (sottotetto), composto da vari locali, tra cui tre camere, un bagno, un ripostiglio, soggiorno, ingresso e cucina, accessibile tramite scala interna condominiale.

Il manufatto al momento del sopralluogo risulta privo di murature divisorie nella zona giorno.

Gli impianti elettrico, indrico e di riscaldamento risultano esser funzionanti.

I locali son dotati di controsoffitti e contropareti realizzati con perlinato in legno, altri intonacati a civile e tinteggiati. E' presente una pavimentazione in parquet nelle tre camere e in gres negli altri locali, gli infissi sono composti da un primo infisso esterno in alluminio e da un secondo infisso interno in legno con tapparelle, entrambi con vetro semplice.

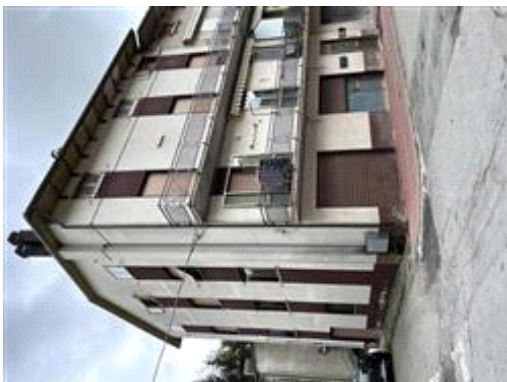
Al piano terra si trova il magazzino, ad esso si eccede attraverso una porta basculante in ferro zincato direttamente dalla via pubblica, all'interno si presenta con pavimentazione in "marmettoni", pareti intonacate a civile e tinteggiate, sulla parete opposta all'ingresso è presente un infisso in ferro finestrato, alcune pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica bianca.

Il fabbricato si trova in buone condizioni sia dal punto di vista strutturale, che delle finiture interne ed esterne.

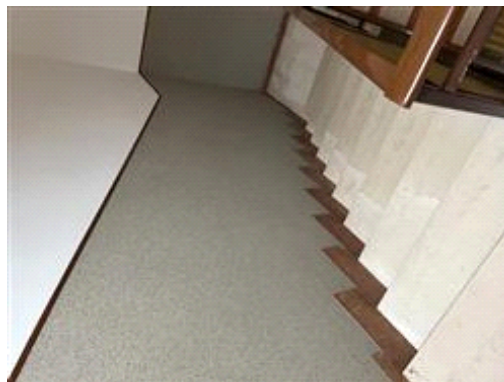
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-3, ha un'altezza interna di Sottotetto var.2.10-2.55mt - Magazzino 2.97mt. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 358 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo leopardi, 9, piano: Piano 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/10/2022 Pratica n. PS0077363 in atti dal 26/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 77363.1/2022)
- foglio 47 particella 448 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 85 mq, rendita 83,41 Euro, indirizzo catastale: Via Giacomo Leopardi, 9, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 11/01/2016 Pratica n. PS0001046 in atti dal 11/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 97.1/2016)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.



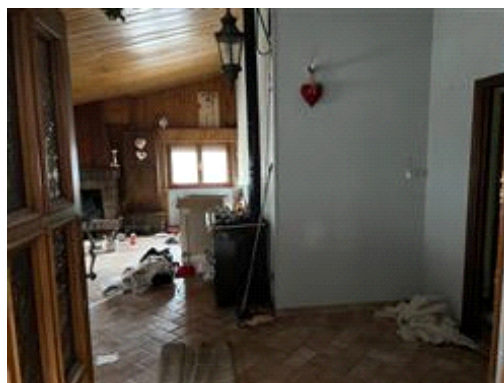
vista da via G. Leopardi



scala condominiale



portone d'ingresso all'appartamento



ingresso



soggiorno



cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

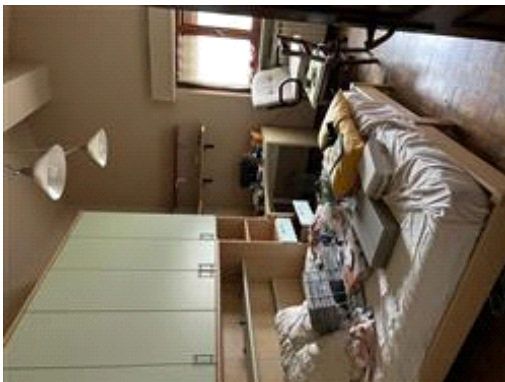
stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

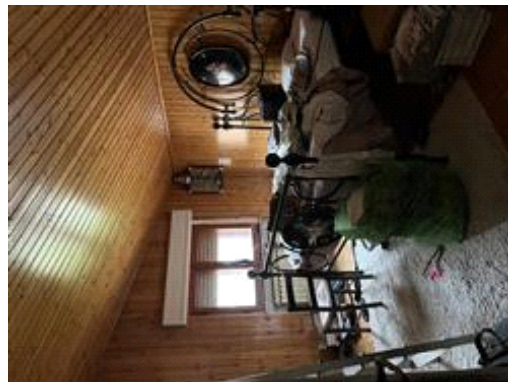
servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

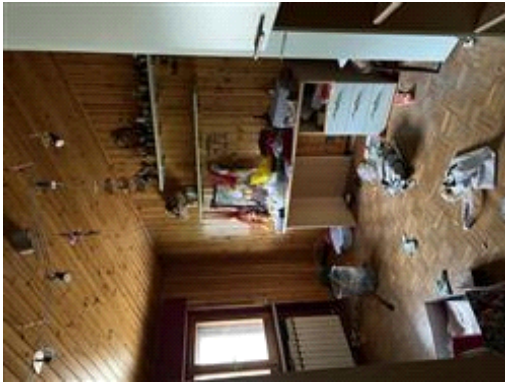
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



camera 1



camera 2



camera 3



bagno



magazzino piano terra lato ingresso da strada pubblica



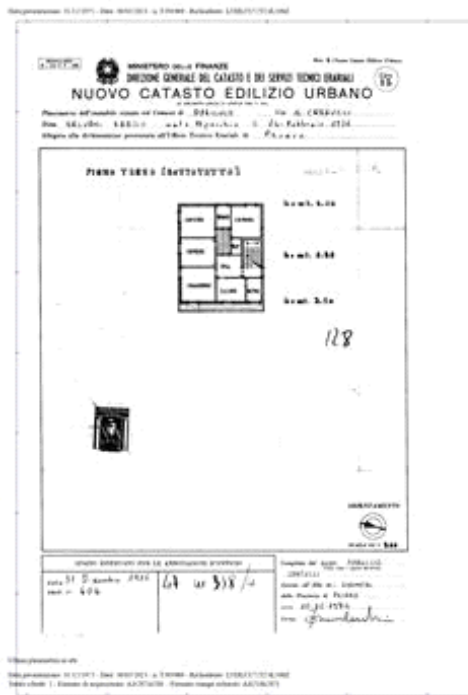
magazzino

CONSISTENZA:

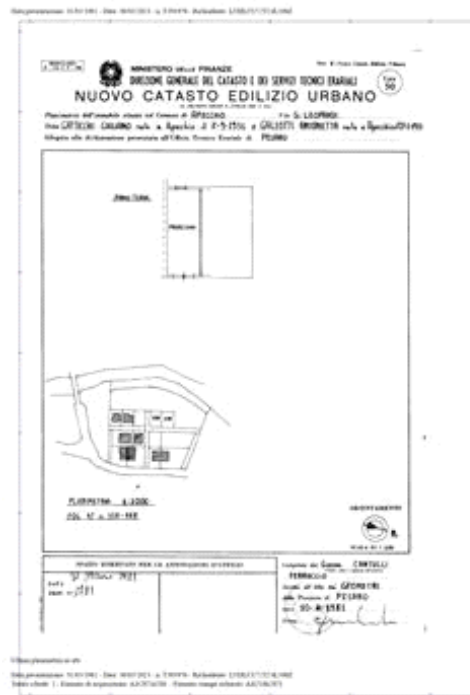
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	117,75	x	100 %	=	117,75
magazzino - box	47,00	x	50 %	=	23,50
Totale:	164,75				141,25



appartamento



magazzino

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (12/06/2023)

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

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 740,00

studio tecnico locale (12/06/2023)

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

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 750,00

studio tecnico locale (14/06/2023)

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

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 750,00

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 730,00.

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: 141,25 x 730,00 = **103.112,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 103.112,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 103.112,50**

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	141,25	0,00	103.112,50	103.112,50
				103.112,50 €	103.112,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 96.412,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€ 1.928,25**

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: **€ 95.000,00**

data 07/07/2023

il tecnico incaricato
Luca Londei