



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Vera Colella

CUSTODE:

I.V.G. Marche - Avv. Milo Sabbatini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2022

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 52/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a LUNANO Via G. Matteotti 16, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di:

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

Appartamento facente parte di un immobile composto da otto unità residenziale ed altrettante autorimesse, edificato nei primi anni ottanta, in area PEEP, posto al Secondo piano. Composto da Pranzo Soggiorno, ampia Cucina, tre Camere, Disimpegno, Bagno e tre Terrazzi, con al piano Terra posto sul retro uno scoperto ad uso esclusivo di circa 80 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 915 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe unica, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: via G. Matteotti snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Feduzi Dilan, Brugnetini Rosaria, E. Distribuzione SPA

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1981.

A.1

Autorimessa posto al piano seminterrato, con accesso da scivolo garage comune.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 915 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 68,48 Euro, indirizzo catastale: Via G. Matteotti snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Feduzi Dilan, Brugnetini Rosaria, E. Distribuzione SPA

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	140,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.500,00
Data della valutazione:	28/10/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore, [REDACTED]

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 05/02/2008 a firma di Notaio Brigandi' Carmela ai nn. 1529/813 di repertorio, iscritta il 14/02/2008 a Urbino ai nn. 1133/221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: €. 258.000,00.

Importo capitale: €. 129.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a bene eseguito

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/05/2021 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 282 di repertorio, trascritta il 04/06/2021 a Urbino ai nn. 3319/2479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a beni eseguiti

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:	€. 250,00
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 cadauno, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2005), con atto stipulato il 02/08/2005 a firma di notaio mancini Giuseppe ai nn. rep.



102810/14857 di repertorio, trascritto il 04/08/2005 a Urbino ai nn. 6342/3291.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Comune di Lunano via G.. Matteotti, individuato al Foglio 14, Part. 915, sub. 5 e 12, del medesimo Comune

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività Urbanistica N. **259/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di alloggi in zona PEEP, rilasciata il 19/05/1982 con il n. 259 di protocollo.

Agibilità del 11/05/1983.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona di Completamento B2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: testo unico edilizia DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: R.D. L. n. 652/1939 e smi.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto di riscaldamento non è funzionante in quanto deve essere ripristinato in funzione di alcune perdite rilevate nelle condotte dell'acqua che collegano alcuni elementi radianti

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- ripristino della condotta: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 gg



BENI IN LUNANO VIA G. MATTEOTTI 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LUNANO Via G. Matteotti 16, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di:

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

Appartamento facente parte di un immobile composto da otto unità residenziale ed altrettante autorimesse, edificato nei primi anni ottanta, in area PEEP, posto al Secondo piano. Composto da Pranzo Soggiorno, ampia Cucina, tre Camere, Disimpegno, Bagno e tre Terrazzi, con al piano Terra posto sul retro uno scoperto ad uso esclusivo di circa 80 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 915 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe unica, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: via G. Matteotti snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Feduzi Dilan, Brugnetтини Rosaria, E. Distribuzione SPA

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1981.



fronte con ingresso



fronte destro





garage



retro



scivolo carraio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento situato in un fabbricato edificato nei primi anni ottanta, in area PEEP, composto da otto unità residenziali ed altrettante autorimesse. Il fabbricato si sviluppa su 5 piani, di cui uno seminterrato e quattro fuori terra, precisamente dal piano terra al piano terzo. L'accesso agli appartamenti avviene da una unica scala condominiale, posta al centro dell'edificio. L'edificio è privo di ascensore. L'accesso alle autorimesse avviene da due scivoli carrabili ben distinti, situati uno sul lato destro dell'edificio, uno sul lato sinistro. Dalla scala interna si può accedere anche al piano seminterrato. L'appartamento oggetto di stima è posto al secondo piano del fabbricato descritto e guardandolo dal fronte sulla parte destra. Entrando nella descrizione specifica, l'appartamento è composto da un ampio salone con pranzo, e una cucina molto ampia separata da una tramezzatura. Il reparto giorno gode dell'uso di due terrazzi. Da un corridoio chiuso da una porta a vetro, si accede al reparto notte composto da tre ampie camere ed un bagno, la camera principale dispone dell'uso di un terrazzo. Le finiture sono quelle relative alla prima edificazione, fatta eccezione del bagno che è stato ristrutturato negli anni scorsi. Precisamente: pavimenti in monocottura, rivestimenti bagno in gres porcellanato, infissi esterni in legno con doppi vetri, e oscuramento con avvolgibili in pvc, impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio, caldaia alimentata con gpl da serbatoio condominiale con letture separate del consumo. Allo stato attuale la caldaia posto sul terrazzo viene utilizzata per la sola fornitura di acqua calda sanitaria, in quanto per delle perdite rilevate nella tubatura a pavimento dell'impianto di riscaldamento, lo stesso è stato disattivato, (si dovrebbe eliminare la perdita procedendo alla rimozione di parte della pavimentazione). Porte interne in tamburato finitura legno chiaro. Al piano seminterrato si trova il garage al quale si accede internamente dalla scala condominiale, esternamente da una rampa in leggera pendenza ed abbastanza ampia, con fondo in cls. La porta di accesso è a bascula in lamiera zincata. Le dimensioni del garage sono discrete. Sul retro del fabbricato a quota rialzata la proprietà ha uno scoperto esclusivo di circa 80 mq. lavorato ad orto. Lo stato manutentivo risulta discreto. Il fabbricato si presenta non tinteggiato esternamente, e sicuramente abbisogna nel periodo medio breve di un intervento di manutenzione.



pranzo soggiorno



cucina





pranzo soggiorno



bagno



camera



camera

CLASSE ENERGETICA:



[392,42 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20221028-041022-51031 registrata in data 28/10/2022

CONSISTENZA:

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

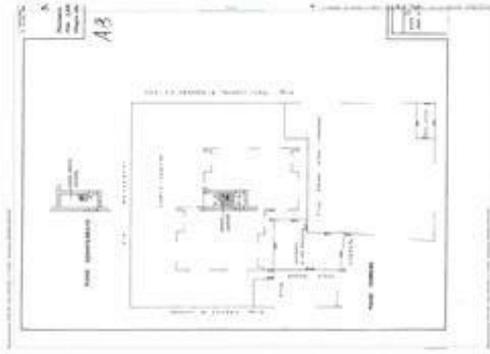
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	140,00	x	100 %	=	140,00
Totale:	140,00				140,00

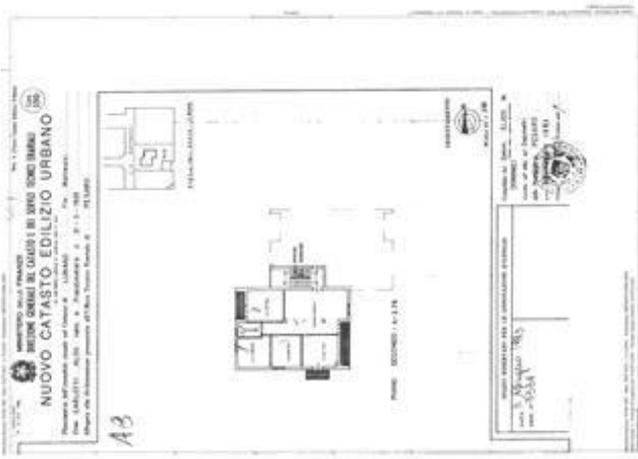




subalternato 12 (Autorimessa)



subalternato 5 (Scoperto esclusivo)



subalternato 5 (Abitazione)



ACCESSORI:

Autorimessa posto al piano seminterrato, con accesso da scivolo garage comune.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 915 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 68,48 Euro, indirizzo catastale: Via G. Matteotti snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Feduzi Dilan, Brugnetтини Rosaria, E. Distribuzione SPA

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	39,00	x	50 %	=	19,50
Totale:	39,00				19,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato 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 RAGGUAGLIATA.

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, consultazione dei valori medi proposti dall'agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona. Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, lo stato normativo degli impianti tecnici esistenti, legati alla fruibilità del bene, la posizione, l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione, se sono avvenuti ammodernamenti recenti, lo stato manutentivo in funzione anche degli interventi di ripristino necessari, l'accessibilità ed altro.

Si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima in funzione anche alla vetustà dello stesso un valore al mq. di superficie commerciale RAGGUAGLIATA pari ad €. 850,00 (ottocentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	140,00	x	850,00	=	119.000,00
Valore superficie accessori:	19,50	x	850,00	=	16.575,00
					135.575,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-75,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 135.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 135.500,00

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 Lunano, 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	140,00	19,50	135.500,00	135.500,00
				135.500,00 €	135.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **131.500,00**

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: €. **131.500,00**

data 28/10/2022

il tecnico incaricato
ROBERTO MARTELLI

