



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 45/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTRUM ITALY S.P.A.

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

GIUDICE:  
Dott. FRANCESCO PAOLO GRIPPA

CUSTODE:  
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2024

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



### **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 14/05/2008 a firma di Notaio Angelo Colangeli di Fano ai nn. Rep. 65005 di repertorio, iscritta il 20/05/2008 a Urbino ai nn. Reg. gen. 3460, Reg. part. 868, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo Fondiario .

Importo ipoteca: Euro 90.000,00.

Importo capitale: Euro 60.000,00.

Durata ipoteca: Anni 30.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà Beni in esecuzione

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

pignoramento, stipulata il 15/05/2023 a firma di ufficiale giudiziario Trib. di Urbino ai nn. Rep. 263 di repertorio, trascritta il 19/06/2023 a Urbino ai nn. Reg. gen. 3450, Reg. part. 2750, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà Beni in esecuzione

##### *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>€. 0,00</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 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/05/2008), con atto stipulato il 14/05/2008 a firma di Notaio Angelo Colangeli di Fano ai nn. Rep. 65004 di repertorio, trascritto il 20/05/2008 a Urbino ai nn. Reg. gen. 3459. Reg. part. 1982

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 14/05/2008), con atto stipulato il 14/05/2008 a firma di Notaio Angelo Colangeli di Fano ai nn. Rep. 65004 di repertorio, trascritto il 20/05/2008 a Urbino ai nn. Reg. gen. 3459, Reg. part. 1982

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

CONCESSIONE EDILIZIA N. **172/90** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione Centro Residenziale in Loc. Ponte Armellina, presentata il 15/10/1990, rilasciata il 12/12/1990 con il n. 172/90 di protocollo, agibilità del 25/06/1994 con il n. 518/93 di protocollo.

Successiva variante n. 124/93 a nome Giancarlo Etna, per Sapa Inca

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera del C.C. n.92 del 30/07/1994 e successive varianti, l'immobile ricade in zona B1 Aree Urbane di Recente Edificazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme Tecniche di Attuazione NTA

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: PRG, vigente, NTA norme tecniche di attuazione)

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:**

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

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN URBINO VIA MONTE PETRANO 3 SCALA E INTERNO 1

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** al Piano Terra, in Comune di URBINO Via Monte Petrano, civico 3 scala E Interno 1, porzione di un edificio con Tipologia in Linea, edificato nei primi anni Novanta, Inserito nella zona Residenziale denominata Ponte Armellina, ad alta densità residenziale. Della superficie commerciale pari a mq. **68,00** circa, così suddivisa: Cucina-Soggiorno, Disimpegno, Bagno, Camera Matrimoniale, Ripostiglio uso Camera, piccolo Ripostiglio.

Per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 222 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 01, consistenza 3,5 vani, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Petrano n. 3 Scala E interno 1 , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Confini:

- BCNC bene comune non censibile Foglio 54, Particella 222, Subalterno 1 (Corte e Parcheggi).
- BCNC bene comune non censibile Foglio 54, Particella 222, Subalterno 36. (Ingresso e Scala E, comune ai subalterni 37-38-39-40-41)



*Ingresso esterno*



*Facciata esterna*



*Retro*



*Ingresso su scala interna*



*Androne di ingresso*



*Interno ingresso*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Estratto dal Sit ndella particella 222*



*Vista da google del fabbricato*



Vista Google dall'alto



Estratto di Mappa con individuazione della Particella 222

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento, porzione di un immobile composto da 35 alloggi, disposti su due piani, Terra , Primo, più Soffitta al piano Secondo, inserito in una lottizzazione Suburbana Residenziale denominata Ponte Armellina. Il centro residenziale è composto da 5 edifici simili, edificato nei primi anni novanta, (1994), con alta densità abitativa. Pur essendo in Comune di Urbino l'edificato è prossimo alla frazione di Gallo, Comune di Petriano, che dista 13 km. dal centro di Urbino. Il fabbricato ha una tipologia architettonica denominata in LINEA , di forma rettangolare con il lato lungo di 70.40 m. ed il lato corto di 12.40 m. Ogni blocco - fabbricato, ha cinque ingressi con scala e androne indipendenti. L'appartamento in esecuzione è individuabile nel primo blocco (tra quelli posti in parallelo tra loro , e sono quattro in totale) arrivando dalla via principale di accesso. E' situato sull'ultimo accesso, Androne - Scala E, nel nostro caso comune a cinque unità abitative, al Piano Terra, ingresso lato sinistro.

La distribuzione interna è così suddivisa, ingresso su locale Cucina-Soggiorno, Disimpegno, Bagno, Camera Matrimoniale. Ripostiglio utilizzato come Piccola Camera (di superficie inferiore ai 9 mq richiesti), piccolo Ripostiglio. Si specifica che pur sembrando l'opposto, tutto il verde sul retro è di proprietà comune e non esclusiva.

Il Centro Residenziale se pur costruito negli anni novanta, versa in uno stato manutentivo pessimo, con numerosi appartamenti abbandonati ed oggetto di occupazione abusiva. Numerose parti delle finiture: finestre gronde discendenti, scossaline comignoli ed altro sono state rimosse. Le facciate presentano numerosi distacchi degli intonaci. Si denota una forte presenza di umidità di risalita nelle murature. Sono stati eseguiti tinteggi improvvisati su piccole parti delle facciate. Ovunque spuntano sulle pareti verticali e non in copertura comignoli di stufe o caldaie, sicuramente non autorizzate. Su altri appartamenti le finestre e gli ingressi sono stati chiusi con pannelli di legno. Tutte le palazzine del Centro Residenziale versano nella stessa condizione di degrade. La sensazione percepita è che gran parte degli appartamenti del Centro Residenziale siano stati abbandonati dai reali proprietari, e siano stati occupati abusivamente o con il consenso degli stessi, ma senza un regolare contratto di locazione. Nel ns. caso specifico il proprietario risiede all'estero ma l'appartamento nel sopralluogo sembrava essere occupato da terzi. Nel centro residenziale vi è una forte presenza di etnie straniere.

Internamente il degrado dell'appartamento è ancor più evidente, la caldaia per il riscaldamento è stata

rimossa, l'impianto elettrico è funzionante ma da rifare, gli intonaci presentano distacchi e numerose chiazze di muffe ed efflorescenze dovute alla presenza di umidità di risalita, i tinteggi sono da rifare completamente così come tutte le finiture, dai pavimenti ai rivestimenti ai sanitari. Sia gli infissi esterni che gli interni sono da sostituire. L'androne di ingresso presenta uno stato di degrado avanzato in tutte le sue parti. In sostanza l'appartamento deve essere sottoposta ad una manutenzione straordinaria che riguardi sia le finiture che gli impianti interni. Per quanto concerne gli esterni sarà ben difficile poter procedere al ripristino delle parti comuni. L'utenza condominiale in riferimento alla luce non è più in uso e non funzionante.



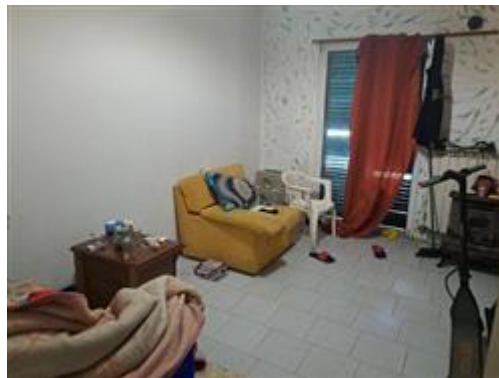
*Cucina Soggiorno*



*Vista del Disimpegno*



*Bagno*



*Camera matrimoniale*





Ripostiglio uso Camera



Ripostiglio

CLASSE ENERGETICA:



[EPgl,nren 161,97 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20241022-041067-39303 registrata in data 22/10/2024

CONSISTENZA:

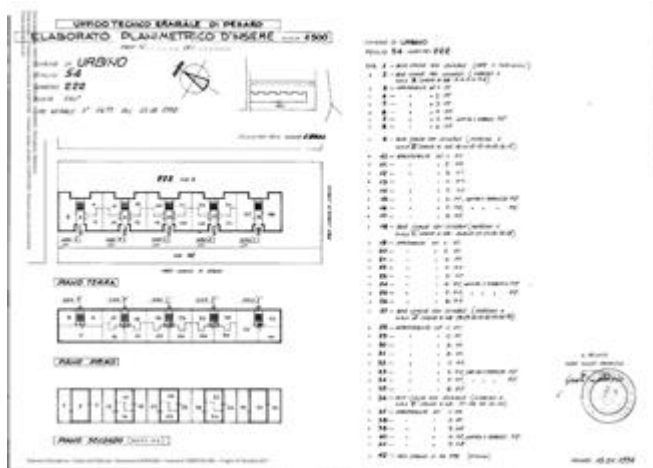
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	68,00	x	100 %	=	68,00
<b>Totale:</b>	<b>68,00</b>				<b>68,00</b>



Planimetria Catastale



Elaborato Planimetrico

**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 medio al mq. di superficie commerciale. 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 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, 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 dovuto al luogo di ubicazione, nel nostro caso una frazione del Comune di Urbino. Ciò premesso, alla luce di quanto esposto, considerato il pessimo stato di manutenzione dell'appartamento, il degrado dell'area circostante, il degrado dell'intero edificio, considerato la tipologia di edificio di tipo economico, si ritiene congruo attribuire un valore al mq. pari ad Euro 700,00 (diconsi Euro settecento/00 al mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 700,00 = **47.600,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento stima	-100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 47.500,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 47.500,00

## 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 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	68,00	0,00	47.500,00	47.500,00
				<b>47.500,00 €</b>	<b>47.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 47.500,00

### 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: €. 47.500,00

data 22/10/2024

il tecnico incaricato  
Roberto Martelli