



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA VERA COLELLA

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANTONIUCCI GEOM. MARCO

CF:NTNMRC72H11F135J
con studio in SANT'ANGELO IN VADO (PU) VIA PRATELLO SANTA MARIA 21
telefono: 0722810096
email: studio.antoniucci@gmail.com
PEC: marco.antoniucci@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANT'ANGELO IN VADO VIA XXV APRILE 12 per la quota di:

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

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO IN MEDIOCRİ CONDIZIONI DI MANTENIMENTO UBICATO AL PIANO SECONDO IN UNA PALAZZINA DI SEI UNITA' ABITATIVE E COMPOSTO DA CUCINA-SOGGIORNO, DISIMPEGNO, DUE CAMERE DA LETTO E BAGNO OLTRE AD UNA LOCALE AD USO DEPOSITO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA. SONO ALTRESI' PRESENTI DELLE PORZIONI COMUNI QUALI IL TERRENO PERTINENZIALE (SEPPURE IN LOCO SUDDIVISO IN PICCOLE PORZIONI E GODUTO IN ESCLUSIVA DA OGNI CONDOMINO), LA SCALA INTERNA E DUE LOCALI DI DEPOSITO UNITI DA UN CORRIDOIO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di CM. 300. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 1951 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.000,00
Data della valutazione:	14/07/2023

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**, iscritta il 30/09/2005 a URBINO ai nn. 7637/2202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO IPOTECARIO.
 Importo ipoteca: EURO 190.000,00.
 Importo capitale: EURO 95.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/02/2016 a URBINO ai nn. 1048/820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, trascritta il 15/11/2022 a URBINO ai nn. 6883/5127, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/09/2005), con atto stipulato il 26/09/2005 a firma di NOTAIO MANCINI GIUSEPPE ai nn. 103279/15008 di repertorio, trascritto il 30/09/2005 a URBINO ai nn. 7636/3999

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI ASSEGNAZIONE (dal 24/06/1975 fino al 16/06/2004), con atto stipulato il 24/06/1975 a firma di NOTAIO GRANDONI ai nn. 937 di repertorio, trascritto il 18/07/1975 a URBINO ai nn. 1886

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/06/2004 fino al 26/09/2005), con atto stipulato il 16/06/2004 a firma di NOTAIO MANCINI GIUSEPPE ai nn. 97200/12887 di repertorio, trascritto il 18/06/2004 a URBINO ai nn. 4939/2766



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

LA PALAZZINA DI CUI FA' PARTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA E' STATA EDIFICATA IN DATA ANTERIORE AL 01.09.1967 SENZA TITOLO EDILIZIO. A COMPROVARE QUESTO E' IN ATTI LA PLANIMETRIA CATASTALE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI PESARO CON PROT. 890 DEL 16.07.1963

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **488**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di TRASFORMAZIONE DI FINESTRA IN PORTA-FINESTRA NELLE SINGOLE ABITAZIONI DEI RICHIEDENTI, presentata il 23/12/1972

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 DI COMPLETAMENTO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

SONO PRESENTI ALCUNE MODIFICHE ALL'INTERNO DELL'APPARTAMENTO (CHIUSURA DI UNA PORTA IN TERNA E TAMPONATURA DI UN PASSAGGIO NEL TERRAZZO PER FAVORIRE L'ALLOGGIAMENTO DELLA CALDAIA) RIENTRANTI NELLE TOLLERANZE DEL 2% COME PREVISTO DALL'ART. 34 BIS DEL D.P.R. 380/2001

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 SANT'ANGELO IN VADO VIA XXV APRILE 12



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ANGELO IN VADO VIA XXV APRILE 12 per la quota di:

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

TRATTASI DI UN APPARTAMENTO IN MEDIOCRI CONDIZIONI DI MANTENIMENTO UBICATO AL PIANO SECONDO IN UNA PALAZZINA DI SEI UNITA' ABITATIVE E COMPOSTO DA CUCINA-SOGGIORNO, DISIMPEGNO, DUE CAMERE DA LETTO E BAGNO OLTRE AD UNA LOCALE AD USO DEPOSITO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA. SONO ALTRESI' PRESENTI DELLE PORZIONI COMUNI QUALI IL TERRENO PERTINENZIALE (SEPPURE IN LOCO SUDDIVISO IN PICCOLE PORZIONI E GODUTO IN ESCLUSIVA DA OGNI CONDOMINO), LA SCALA INTERNA E DUE LOCALI DI DEPOSITO UNITI DA UN CORRIDOIO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di CM. 300. Identificazione catastale:

- foglio 87 particella 1951 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

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 E PESARO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	pessimo	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SARA' REDATTO SUCCESSIVAMENTE A SEGUITO DELL'AVVENUTA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE SU RICHIESTA GIA' INOLTRATA DAL SOTTOSCRITTO.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE VIENE ESEGUITA A CORPO APPLICANDO ALLA SUPERFICIE CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IL SUO VALORE MEDIO DI MERCATO AL MQ. OTTENUTO DALLE INDAGINI DI MERCATO ESEGUITE UNITAMENTE AI DATI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE NAZIONALE ED AL GRADO DI VETUSTA' DELL'APPARTAMENTO.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **41.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 41.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 41.000,00**

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 SANT'ANGELO IN VADO, agenzie: URBANIA, osservatori del mercato immobiliare NAZIONALE, ed inoltre: NESSUNA

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	0,00	0,00	41.000,00	41.000,00
				41.000,00 €	41.000,00 €



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: € 41.000,00

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: € 41.000,00

data 14/07/2023

il tecnico incaricato
ANTONIUCCI GEOM. MARCO

