



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

IVG Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Luca Londei

CF:LNDLCU72T24L500Z

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

telefono: 0722321568

email: ing.luca.londei@gmail.com

PEC: luca.londei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERMIGNANO Via Anna Frank 51, della superficie commerciale di **89,78** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al secondo piano di un complesso immobiliare composto da sei appartamenti e un semiterrato dove vi sono i garage. L'immobile è realizzato in telaio in cemento armato con tamponature in laterizio, solai in latero cemento e copertura in laterizio, esternamente l'edificio si presenta in parte a mattoncini faccia vista, in parte intonacato e tinteggiato. Gli infissi sono in ottimo stato e sono oscurati da tapparelle, le pavimentazioni esterne presenti sui lastrici solari e sui terrazzi sono in piastrelle di ceramica antiscivolo. Il complesso immobiliare si trova circondato da verde pubblico. I garage e gli appartamenti sono collegati internamente da scale condominiali e ascensore.

All'ingresso dell'appartamento si arriva attraverso le scale condominiali o tramite ascensore, dal portone d'ingresso si accede direttamente sul soggiorno/angolo cottura, da qui, attraverso un piccolo disimpegno, si accede direttamente alle due camere e al bagno. Tutte le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati, i pavimenti sono in gres come anche il rivestimento del bagno, l'impianto di riscaldamento è con caldaia murale esterna e radiatori a parete. L'impianto idrico-sanitario ed elettrico sono in buone condizioni.

Nel complesso l'immobile si trova in ottimo stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 270 cm (appartamento) - 240 cm (garage). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1396 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: VIA ANNA FRANK n. 51 , piano: Piano 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub.6, Sub.3 e parti comuni
- foglio 3 particella 1396 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ANNA FRANK n. 51, piano: Piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub.12, Sub.6 e parti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,78 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.950,37

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.000,00**

Data della valutazione: **19/08/2024**

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 23/06/2008 a firma di Notaio Nelson Alberto Cimmino - Pesaro ai nn. 7191/5646 rep. di repertorio, registrata il 02/07/2008 a Pesaro ai nn. 5118, iscritta il 03/06/2008 ai nn. 1140/4744, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: € 1.440.000,00.

Importo capitale: € 720.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni.

A margine della stessa non risultano trascritti i seguenti annotamenti: ? annotazione n. 985 del 19 ottobre 2010 (riduzione di somma) ? annotazione n. 986 del 19 ottobre 2010 (quietanza e conferma) ? annotazione n. 987 del 19 ottobre 2010 (frazionamento in quota) ? annotazione n. 13 del 5 gennaio 2011 (restrizione di beni) ? annotazione n. 62 del 12 gennaio 2011 (restrizione di beni) ? annotazione n. 966 del 17 ottobre 2011 (riduzione di somma) ? annotazione n. 967 del 17 ottobre 2011 (frazionamento in quota): è stata originata, tra l'altro, la QUOTA N. 2 capitale euro 86.000,00 ipoteca euro 172.000,00 sui beni NCEU fg. 3 part. 1396 sub. 5 nat. A/2 e sub. 11 nat. C/6. ? annotazione n. 785 del giorno 11 ottobre 2017 (surrogazione in quota di mutuo frazionato art.120 quater del d.lgs.385/1993) – altri beni ? annotazione n. 194 del 10 marzo 2020 (surrogazione in quota di mutuo frazionato art.120 quater del d.lgs.385/1993) – altri beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/11/2022 a firma di Atto Giudiziario dell'UNEP - Tribunale di Urbino ai nn. Rep. 607 di repertorio, trascritta il 01/12/2022 a Urbino ai nn. 5423/7298, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

immobili

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:	€. 950,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 662,65
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.707,82
Millesimi condominiali:	132,53

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: P.E.E.P. - ai sensi della L.10/77 e L.865/71

Ulteriori avvertenze:

Visto il vincolo di vendita ai soli soggetti rientranti nella convenzione del 19/07/2007 (P.E.E.P. - ai sensi della L.10/77 e L.865/71) alla voce "spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni (a carico dell'acquirente)" sono stati inseriti €3.225,00 che restano a carico dell'assegnatario. (Vedi allegato del Comune di Fermignano - IV Settore Tecnico).

Qualora l'assegnatario del lotto non abbia i requisiti (P.E.E.P.) come sopra descritto, l'eliminazione del vincolo convenzionale deve essere inserito nel decreto di assegnazione emesso dal Giudice prima della registrazione presso l'ente competente.

Successivamente dovrà essere stipulato apposito atto pubblico in attuazione della convenzione originale con spese a carico dei richiedenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/07/2007), con atto stipulato il 19/07/2007 a firma di Notaio Giuseppe Mancini - Urbania ai nn. 108729/17899 di repertorio, trascritto il 03/08/2007 a Urbino ai nn. 3563/6392

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2001 fino al 19/07/2007), con atto stipulato il 09/05/2001 a firma di Notaio Giuseppe Mancini - Urbania ai nn. 81518 di repertorio, trascritto il 08/06/2001 a Urbino ai nn. 2533/3644

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 2007/49** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio residenziale costituito da sei alloggi, presentata il 28/07/2007 con il n. Prot. 2007/9631 di protocollo, rilasciata il 04/10/2007, agibilità del 22/06/2010 con il n. Prot.

8579 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona R3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

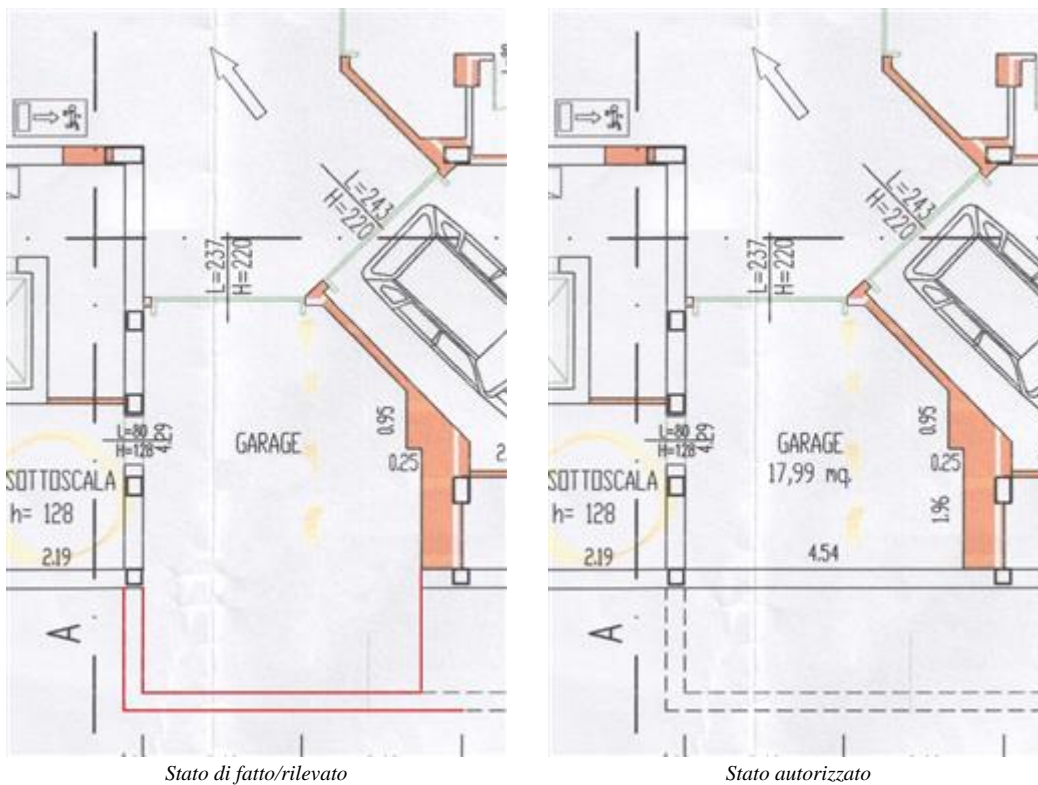
Sono state rilevate le seguenti difformità: Il garage risulta più profondo rispetto al progetto depositato, tale maggiore profondità è dovuta all'utilizzo improprio del vano tecnico sottostante il solaio del terrazzo dell'abitazione sovrastante (normativa di riferimento: 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino della tamponatura di progetto autorizzato: €1.800,00

Questa situazione è riferita solamente a Box auto identificato con il Sub.11



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

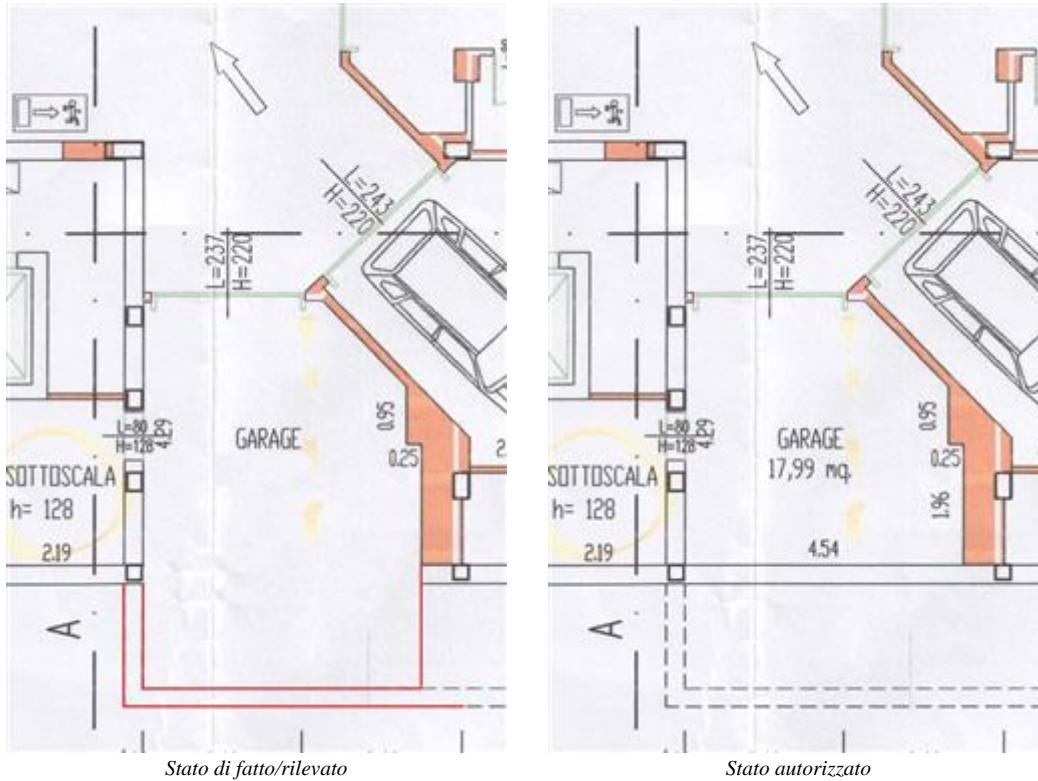
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il garage risulta più profondo rispetto al progetto depositato, tale maggiore profondità è dovuta all'utilizzo improprio del vano tecnico sottostante il solaio del terrazzo dell'abitazione sovrastante (normativa di riferimento: 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Box auto identificato con il Sub.11



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 FERMIGNANO VIA ANNA FRANK 51

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMIGNANO Via Anna Frank 51, della superficie commerciale di **89,78** mq per

la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al secondo piano di un complesso immobiliare composto da sei appartamenti e un seminterrato dove vi sono i garage. L'immobile è realizzato in telaio in cemento armato con tamponature in laterizio, solai in latero cemento e copertura in laterizio, esternamente l'edificio si presenta in parte a mattoncini faccia vista, in parte intonacato e tinteggiato. Gli infissi sono in ottimo stato e sono oscurati da tapparelle, le pavimentazioni esterne presenti sui lastrici solari e sui terrazzi sono in piastrelle di ceramica antiscivolo. Il complesso immobiliare si trova circondato da verde pubblico. I garage e gli appartamenti sono collegati internamente da scale condominiali e ascensore.

All'ingresso dell'appartamento si arriva attraverso le scale condominiali o tramite ascensore, dal portone d'ingresso si accede direttamente sul soggiorno/angolo cottura, da qui, attraverso un piccolo disimpegno, si accede direttamente alle due camere e al bagno. Tutte le pareti interne ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati, i pavimenti sono in gres come anche il rivestimento del bagno, l'impianto di riscaldamento è con caldaia murale esterna e radiatori a parete. L'impianto idrico-sanitario ed elettrico sono in buone condizioni.

Nel complesso l'immobile si trova in ottimo stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 270 cm (appartamento) - 240 cm (garage). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1396 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: VIA ANNA FRANK n. 51 , piano: Piano 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub.6, Sub.3 e parti comuni
- foglio 3 particella 1396 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: VIA ANNA FRANK n. 51, piano: Piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Sub.12, Sub.6 e parti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Portoncino ingresso



Soggiorno/angolo cottura



Disimpegno ingresso



Camera doppia



Bagno



Camera singola

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino.



Fronte



Retro



Ingresso ai garage



Basculante ingresso garage



Interno garage

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Terrazzo lato soggiorno



Lastrico solare



Terrazzo lato camere



Quadro elettrico



Impianto citofonico

CLASSE ENERGETICA:



[158,74 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240621-041014-24927 registrata in data 21/06/2024

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	63,77	x	100 %	=	63,77
lastrico solare primi 25 mq	25,00	x	25 %	=	6,25
lastrico solare eccedenza dei 25 mq	20,54	x	10 %	=	2,05
terrazzi	14,08	x	35 %	=	4,93
garage (collegato ai vani principali)	21,30	x	60 %	=	12,78
Totale:	144,69				89,78



Appartamento



Garage

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia locale (14/03/2024)

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

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.200,00

Agenzia locale (14/03/2024)

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

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.100,00

Tecnico locale (15/03/2024)

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

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.200,00

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 1.133,33.

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: 89,78 x 1.133,33 = **101.750,37**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.750,37**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.750,37**

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	89,78	0,00	101.750,37	101.750,37
				101.750,37 €	101.750,37 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.950,37**

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: **€. 1.999,01**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 3.225,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.707,82**

Riduzione per arrotondamento: **€. 18,54**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.000,00**

data 19/08/2024

il tecnico incaricato
Ing. Luca Londei