



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FEDAIA SPV S.R.L.,E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Monica Profili

CF:PRFMNC71P54D749R
con studio in FOSSOMBRONE (PU) via Entraigues Sur La Sorgue, 41
telefono: 3391813699
email: geom.profilimonica@gmail.com
PEC: monica.profilimonica@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIOBBICO via Santa Maria in Val d'Abissio 32/d, della superficie commerciale di **76,25** mq per la quota di:

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

L'unità in oggetto è ubicata lungo una delle vie principali di Piobbico, via Santa Maria in Val D'Abisso, n. 32, a pochi metri dal centro storico. L'alloggio fa parte di un complesso condominiale di circa 20 unità immobiliari, è situato al piano primo e ci si accede dall' ingresso e dalla scala interna condominiale . E' suddivisa in 4 locali, dalla porta d'ingresso si entra nel soggiorno e nella cucina che sono un unico ambiente con una sola portafinestra e un terrazzo di modeste dimensioni a forma irregolare, due camere di cui una matrimoniale con porta-finestra e terrazzo, un bagno e un piccolo corridoio nella zona notte . Il condominio è suddiviso in appartamenti , magazzini, negozi al piano terra e garage al piano seminterrato. L'intera costruzione risale agli anni 1997; la struttura portante è stata realizzata in calcestruzzo armato e tamponature in muratura, i solai sono in latero-cemento, la copertura è rifinita con tegole. Le facciate sono state intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno verniciato bianco con vetrocamera e le serrande avvolgibili sono in plastica di colore verde. La pavimentazione dell' appartamento è uguale con piastrelle di gres chiaro a parte il bagno che ha la piastrella di altro colore e dimensione . Le porte interne sono in legno tamburato Gli impianti presenti e funzionanti sono : idrico, elettrico e termico. L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da gas metano con caldaia posta nel terrazzo della camera e radiatori in alluminio. Si fa presente che le manutenzioni, obbligatorie annualmente, alla caldaia sono scadute a ottobre 2023, il libretto della caldaia è presente .

Nel soffitto ed in parte delle pareti del bagno ci sono evidenti macchie d'umidità sicuramente causate dai vapori del wc.

All'esterno dell' intero fabbricato, gli scoperti condominiali ed i marciapiedi, sono stati pavimentati con piastrelle chiare in gres ed illuminati con dei lampioni .

Lo stato di conservazione e manutenzione, dell'unità staggita è buono e le finiture sono di livello medio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno D, scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 315 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: via Santa maria in Val D'Abisso , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confina con altri alloggi di altre proprietà e con il corridoio condominiale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,25 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.414,69
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.200,00
Data della valutazione:	29/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'appartamento è abitato e ci risiedono solo la signora esecutata Bologna Elena e la figlia, nata nell'anno 2007.(vedere certificato plurimo in allegato). Mentre il Signor Ragnucci Pietro Eros risiede altrove.

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, iscritta il 19/01/2010 a Agenzia del Territorio di Urbino ai nn. 402/85, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 174.000,00.

Importo capitale: 87.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/08/2023 a Agenzia del territorio di Urbino ai nn. 4685/3672, 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:	€. 244,04
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.195,78
Millesimi condominiali:	46,957

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali scadute riguardano le due quote dell'anno 2023 (€ 244,04 cad.) e le spese straordinarie per lavori già eseguiti e non pagati e l'imprto è di € 2.707,70.

Nell'immobile sono previsti lavori di manutenzione straordinaria alla rete fognante di tutto il palazzo e la spesa prevista in base alla quota condominiale è di circa € 3.000,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/1997), con atto stipulato il 28/03/1997 a firma di Notaio Mancini Giuseppe in Urbania ai nn. 62926/5617 di repertorio, trascritto il 15/04/1997 a Agenzia del Territorio di Urbino ai nn. 1609/1200

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/1997), con atto stipulato il 28/03/1997 a firma di Notaio Mancini Giuseppe in Urbania ai nn. 62926/5617 di repertorio, trascritto il 15/04/1997 a Agenzia del Territorio di Urbino ai nn. 1609/1200

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/1995 fino al 28/03/1997), con atto stipulato il 16/10/1995 a firma di Notaio Mancini Giuseppe in Sant'Angelo in Vado ai nn. 7809 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **96/1993** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione in Via Santa Maria in Val D'Abisso, rilasciata il 30/11/1993 con il n. 96 di protocollo, agibilità del 04/09/2001 con il n. 21 di protocollo.

Varianti in corso d'opera rilasciate sono n.19 del 05/06/1995 e n. 15 del 25/10/1996.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.30 del 12/05/2009, modificata con delibera di CC. n. 46 del 24/11/2016, modificata con delibera di CC n.46 del 25/09/2017, l'immobile ricade in zona B1 - zone edificate prevalentemente residenziali - sottozona B1-2 - zona residenziale saturo con regola insediativa prevalente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. Gli indici consentiti sono: -Indice fondiario SU/SF=



0,8 - Altezza massima = ml 11,00 - distanza dai confini = ml.5,00 - distanza fabbricati = ml.10,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PIOBBICO VIA SANTA MARIA IN VAL D'ABISSIO 32/D

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIOBBICO via Santa Maria in Val d'Abissio 32/d, della superficie commerciale di **76,25** mq per la quota di:

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

L'unità in oggetto è ubicata lungo una delle vie principali di Piobbico, via Santa Maria in Val D'Abisso, n. 32, a pochi metri dal centro storico. L'alloggio fa parte di un complesso condominiale di circa 20 unità immobiliari, è situato al piano primo e ci si accede dall' ingresso e dalla scala interna condominiale . E' suddivisa in 4 locali, dalla porta d'ingresso si entra nel soggiorno e nella cucina che sono un unico ambiente con una sola portafinestra e un terrazzo di modeste dimensioni a forma irregolare, due camere di cui una matrimoniale con porta-finestra e terrazzo, un bagno e un piccolo corridoio nella zona notte . Il condominio è suddiviso in appartamenti , magazzini, negozi al piano terra e garage al piano seminterrato. L'intera costruzione risale agli anni 1997; la struttura portante è stata realizzata in calcestruzzo armato e tamponature in muratura, i solai sono in latero-cemento, la copertura è rifinita con tegole. Le facciate sono state intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno verniciato bianco con vetrocamera e le serrande avvolgibili sono in plastica di colore verde. La pavimentazione dell' appartamento è uguale con piastrelle di gres chiaro a parte il bagno che ha la piastrella di altro colore e dimensione . Le porte interne sono in legno tamburato Gli impianti presenti e funzionanti sono : idrico, elettrico e termico. L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da gas metano con caldaia posta nel terrazzo della camera e radiatori in alluminio. Si fa presente che le manutenzioni, obbligatorie annualmente, alla caldaia sono scadute a ottobre 2023, il libretto della caldaia è presente .



Nel soffitto ed in parte delle pareti del bagno ci sono evidenti macchie d'umidità sicuramente causate dai vapori del wc.

All'esterno dell' intero fabbricato, gli scoperti condominiali ed i marciapiedi, sono stati pavimentati con piastrelle chiare in gres ed illuminati con dei lampioni .

Lo stato di conservazione e manutenzione, dell'unità staggita è buono e le finiture sono di livello medio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno D, scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 315 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: via Santa maria in Val D'Abisso , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confina con altri alloggi di altre proprietà e con il corridoio condominiale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



Ingresso condominiale



scala interna condominiale





porta d'ingresso dell'alloggio



vista panoramica dal terrazzo posto sul retro





bagno



camera matrimoniale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Fano, Pesaro). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 0.5Km
autostrada distante 55 km
superstrada distante 28 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:



luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

citofonico: solo audio e da parete conformità: presente

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: caldaia con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: presente

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: a due battenti, un anta fissa e una apribile realizzato in metallo e vetro , gli accessori presenti sono: maniglia di metallo rivestita

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle gres

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in tinteggiatura

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





Porta-finestra del soggiorno



terrazzo camera matrimoniale





camera

CLASSE ENERGETICA:

[344,63 KWh/m²/anno]

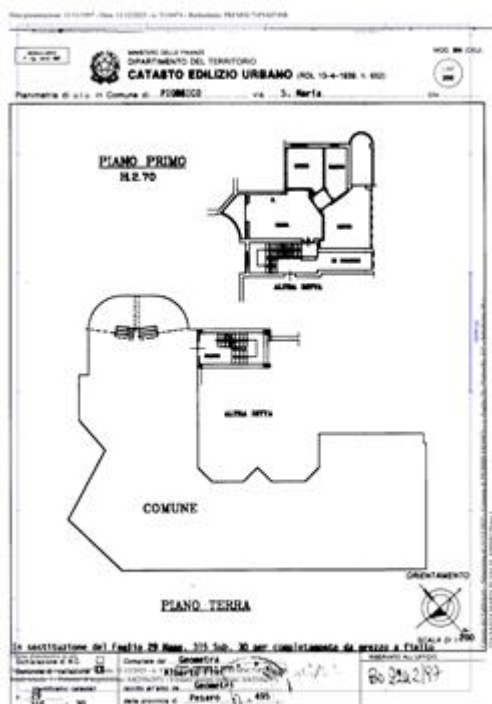
Certificazione APE N. 20240124-041049-04846 registrata in data 24/01/2024

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	73,00	x	100 %	=	73,00
terrazzi	13,00	x	25 %	=	3,25
Totale:	86,00				76,25





Planimetria Catastale -prot. n.T110474 del 11/11/1997

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene viene svolta ricorrendo al metodo comparativo attraverso le indagini di mercato, il valore unitario di unità immobiliari simili a quello pignorato moltiplicando tale cifra per il coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene staggito. Il coefficiente tiene conto del piano in cui è collocato l'appartamento, dell'esposizione, dell'orientamento, della vetustà, della dotazione di servizi, della conservazione, del tipo di finiture, della distribuzione interna dei vani, dell'estensione planimetrica, della capacità di resistere ad eventi sismici.

- Coefficiente di piano (alloggio al piano primo)= 1,00
- Coefficiente di esposizione (l'affaccio principale è su via S. Maria in Val d'Abisso)= 0.90
- Coefficiente di orientamento (Nord-est) = 1.00
- Coefficiente di vetustà e conservazione (anno di costruzione 1997) -Vetustà: circa 27 anni e conservazione: buona dell'edificio= 0.90
- Coefficiente del rapporto superficie/servizi (numero dei servizi igienici :1) = 1,00
- Coefficiente del tipo di finiture (tipo di finiture nella media) = 0,90
- Coefficiente di distribuzione interna dei vani (funzionale) = 1,00
- Coefficiente dell'estensione planimetrica (regolare nello standard della zona) = 1,00
- Coefficiente di rischio sismico (fabbricato costruito dopo dell'entrata in vigore delle normative antisismiche con struttura portante in cemento armato) =1.00

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i



coefficienti sopra descritti = 0,729

La superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali, computando in percentuale le superfici dei vani accessori, sviluppando un totale di mq. 76,25.

Dalle indagini di mercato svolte si può sintetizzare un prezzo medio di mercato di €/mq 1.050,00 per immobili simili a questo e nuovi.

A tale valore applico il coefficiente correttivo che tiene conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare $1.050,00 \times 0,729 = \underline{\underline{€ 765,45}}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,25 x 765,00 = **58.331,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 58.331,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 58.331,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si è sviluppata applicando il metodo sintetico comparativo: mono-parametrico in base al prezzo medio, tenendo conto delle caratteristiche costruttive, tipologiche, della destinazione urbanistica e dell'esposizione. Il prezzo medio di mercato è stato determinato attraverso le indagini di mercato di immobili simili, consultando: gli annunci immobiliari, le banche dati delle quotazioni immobiliari, i tecnici e gli agenti immobiliari della zona. Poi a questo valore è stato applicato un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene staggito per raggiungere il più probabile valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Piobbico, agenzie: Piobbico, Acqualagna, Urbino, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Studi tecnici della zona e paesi limitrofi

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	76,25	0,00	58.331,25	58.331,25
				58.331,25 €	58.331,25 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 2.916,56**
 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: **€. 55.414,69**

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**
 Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.195,78**
 Riduzione per arrotondamento: **€. 18,91**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.200,00**

data 29/01/2024

il tecnico incaricato
 Monica Profili

