



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

89/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. E. de Leone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Luca Franchi

CF:FRNLCU75E21L5000
con studio in URBINO (PU) via Giro dei Debitori, 24
telefono: 0722328504
fax: 0722378697
email: l.franchi@bfnet.it
PEC: lfa@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FERMIGNANO via Polidoro Virgili 6, della superficie commerciale di **118,21** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto del procedimento consistono in un appartamento e garage annesso, ubicati nel comune di Fermignano, in un'area residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 374 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: Via Polidoro Virgili snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: L'unità immobiliare confina con Battistelli Corrado, Antonelli Roberto Silvestrini Marinella e Cecchini Luciano

A.1 **box singolo**, sviluppa una superficie commerciale di **14,55** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 374 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: via Polidoro Virgili , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,21 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,55 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 50.780,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 45.702,63
Data della valutazione:	19/03/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO *** occupa l'unità immobiliare per effetto del contratto di comodato d'uso, stipulato con i proprietari, in data 15/12/2014 (vedi contratto allegato).

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/12/2004 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. rep. 58756 di repertorio, iscritta il 22/12/2004 a Urbino ai nn. reg.gen. n.11026 - reg.part. n.3117, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120.000 €.

Importo capitale: 60.000 €.

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al catasto urbano al foglio 11 particella 374 sub 10 e sub 11 (entrambi ex sub 4)

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/02/2014 a Urbino ai nn. reg gen n.523 - reg part n.68, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 304.000 €.

Importo capitale: 276.471,29 €

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 11/03/2014 a Urbino ai nn. reg gen n.989 - reg part n.165, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80.000 €

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 11/03/2014 a Urbino ai nn. reg gen n.990 - reg part n.166, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 80.000 €

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 06/05/2015 a Urbino ai nn. peg gen n.2124 - reg part n.285, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 206.000 €.

Importo capitale: 103.441,72 €

ipoteca attiva, iscritta il 16/05/2016 ai nn. reg gen n.2646 - reg part n.351, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di Equitalia Centro S.p.A..

Importo ipoteca: 157.214 €.

Importo capitale: 78.607 €

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 27/05/2016 a Urbino ai nn. reg gen n.2843 - reg part n.393, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 202.000 €.

Importo capitale: 202.756,52 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 26/09/2017 a Urbino ai nn. reg. gen. n.5053 - reg. part. n.3652, 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:	€.-
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 15/12/2004), con atto stipulato il 15/12/2004 a firma di notaio Pasquale Venturini ai nn. rep. 58755 di repertorio, trascritto il 22/12/2004 a Urbino ai nn. reg. gen. n.11021 - reg. part. n.6197

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di sentenza di confisca beni (dal 18/11/2016), trascritto il 24/05/2017 a Urbino ai nn. reg. gen. n.2916 - reg. part. n.2148

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 14/06/1977 fino al 30/04/2003), con atto stipulato il 14/06/1977 a firma di Notaio Pasquale Venturini ai nn. rep. n. 1127 di repertorio, trascritto il 25/06/1977 a Urbino ai nn. reg. gen. n.2672 - reg. part. n.2090

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 02/10/2003 fino al 15/12/2004), trascritto il 07/06/2004 a Urbino ai nn. reg. gen. n.4455 - reg. part. n.2519

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 02/10/2003 fino al 15/12/2004), trascritto il 07/06/2004 a Urbino ai nn. reg. gen. n.4455 - reg. part. n.2519

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 02/10/2003 fino al 15/12/2004), trascritto il 07/06/2004 a Urbino ai nn. reg. gen. n.4455 - reg. part. n.2519

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 15/12/2004 fino al 18/11/2016), con atto stipulato il 15/12/2004 a firma di notaio Pasquale Venturini ai nn. rep. 58755 di repertorio, trascritto il 22/12/2004 a Urbino ai nn. reg. gen. n.11021 - reg. part. n.6197

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di esecuzione lavori edili N. **645**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 27/07/1973 con il n. prot.n. 3443 di protocollo, rilasciata il 05/11/1975, agibilità del 06/10/1976

D.I.A. N. **142**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro e risanamento conservativo del fabbricato a nove appartamenti, sito in via Polidoro Virgili n.6, presentata il 12/09/2005 con il n. prot.n. 12049 di protocollo, rilasciata il 22/12/2005.

In data 26/06/2006 il progettista e direttore dei lavori Dott. Ing. Giuseppe Toccaceli dichiara che i lavori, oggetto della presente pratica edilizia, sono stati ultimati in data 16/06/2006 e ne collauda, sotto la propria responsabilità, la regolare esecuzione.

D.I.A. N. 9, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne di manutenzione straordinaria nell'immobile di civile abitazione - variante di progetto, presentata il 18/01/2007 con il n. prot.n. 703 di protocollo.

Il direttore dei lavori Dott. Ing. Alessandra Severini comunica (in data 02/03/2007 prot.n. 2630) che i lavori in oggetto sono terminati il 27/02/2007 e ne certifica il collaudo finale e la completa esecuzione in conformità al progetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.P. n.8 del 22/05/2000, l'immobile ricade in zona Sub - sistema R3: "La città residenziale in aggiunta"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FERMIGNANO VIA POLIDORO VIRGILI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMIGNANO via Polidoro Virgili 6, della superficie commerciale di **118,21** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto del procedimento consistono in un appartamento e garage annesso, ubicati nel comune di Fermignano, in un'area residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 374 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: Via Polidoro Virgili snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: L'unità immobiliare confina con Battistelli Corrado, Antonelli Roberto Silvestrini Marinella e Cecchini Luciano



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto del procedimento consistono in un appartamento e garage annesso, ubicati nel comune di Fermignano, in un'area residenziale. L'area in cui sorge il fabbricato è una zona di completamento, definita da PRG sub-sistema R3: "La città residenziale in aggiunta", in cui sono presenti prevalentemente fabbricati residenziali. La realizzazione del fabbricato risale agli anni 1975-1976. Il fabbricato, che include l'unità immobiliare in oggetto, si sviluppa su quattro piani, tre fuori terra e uno seminterrato ed è costituito da un numero complessivo di nove appartamenti e altrettanti locali accessori (garage e cantina) a servizio delle abitazioni. L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al primo piano, è accessibile attraverso la scala comune a tutte le abitazioni; internamente è costituito da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, due camere matrimoniali, ripostiglio, due bagni e due balconi. Al piano seminterrato, raggiungibili attraverso la scala condominiale o dall'esterno, sono presenti cantina e garage. La struttura è del tipo misto, in muratura e pilastri in c.a., i solai d'interpiano e di copertura sono in laterocemento. Esternamente le finiture sono: mattoncini a vista e intonaco per le pareti, graniglia di cemento per il solaio piano di copertura, lamiera verniciata per la lattoneria, muretti intonacati e ferro per i parapetti dei balconi. Internamente i pavimenti sono in ceramica, le pareti e soffitti in intonaco civile tintecciato, le porte sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi sono in legno d'abete e vetro termico, il sistema oscurante è in serrande avvolgibili in pvc. L'impianto termico è alimentato da una caldaia a metano con terminali a radiatori, l'impianto elettrico è ordinario.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono sia per le strutture che per le finiture ma si evidenzia che sono datate, ad esclusione di alcune finiture che sono state rinnovate nel periodo 2005-2007.



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
vani residenziali (p1)	109,00	x	100 %	=	109,00
balconi (p1)	20,70	x	30 %	=	6,21
cantina (p. seminterrato)	6,00	x	50 %	=	3,00
Totale:	135,70				118,21

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **14,55** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 374 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: via Polidoro Virgili , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIAIP- Borsino immobiliare provincia Pesaro e Urbino (anno 2018)

Domanda: valore unitario di unità immobiliare a destinazione residenziale- in buono stato - abitabile, in comune di Fermignano, zona semicentro

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio (2° semestre 2018)

Domanda: valore unitario di unità immobiliare a destinazione residenziale- in condizioni di conservazione normali, in comune di Fermignano, zona semicentrale - limitrofe al centro

Valore minimo: 860,00

Valore massimo: 1.150,00

Studio tecnico di Fermignano

Domanda: valore unitario di unità immobiliare a destinazione residenziale- in condizioni di conservazione normali, in comune di Fermignano, zona semicentrale - limitrofe al centro

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, che sono in buono stato di conservazione, il valore unitario medio risulta circa 900 €/mq. Considerato che l'unità immobiliare in oggetto è in buone condizioni, si ritiene essere coincidente all'ordinario, pertanto il valore unitario di stima ammonta a 900 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	118,21	x	900,00	=	106.389,00
Valore superficie accessori:	14,55	x	900,00	=	13.095,00
					119.484,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 119.484,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 59.742,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore commerciale dell'immobile si è svolta ricorrendo al metodo sintetico comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare; tale coefficiente misura lo scostamento delle caratteristiche del bene da stimare dalla condizione di ordinarietà.

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	118,21	14,55	119.484,00	59.742,00
				119.484,00 €	59.742,00 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 5.974,20**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare consiste in un appartamento condominiale e quindi la divisibilità, per quanto ipoteticamente possibile, risulterebbe alquanto difficile e dall'esito incerto. In ogni caso qualora si volesse ipotizzare possibile la divisibilità, questa sarebbe economicamente non conveniente, dati i significativi costi di divisione in due appartamenti. Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile e pertanto si procede con la stima della quota indivisa.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 2.987,10**

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: **€. 50.780,70**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 5.078,07**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. -**

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. -**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.702,63**

data 19/03/2019

il tecnico incaricato
Luca Franchi