



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FEDAIA SPV SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Paolo Grippa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Luca Franchi

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

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione** a ACQUALAGNA VIA FLAMINIA n. 74, della superficie commerciale di **210,88** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di procedimento è un'abitazione composta da piano rialzato e sottostrada, ubicata in un'area centrale del comune di Acqualagna. L'immobile è posto al termine di un complesso edilizio disposto a schiera, ed è dotato di un affaccio su Via Flaminia e di un altro verso il fiume Candigliano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottostrada e rialzato. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 397 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia n.74, piano: 1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada Via Flaminia, [REDACTED]
[REDACTED] Fiume Candigliano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	210,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.540,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.509,00
Data della valutazione:	23/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 24/06/2011 a firma di Notaio Paladini Marco di Urbino ai nn. Rep. n. 20933/10125 di repertorio, iscritta il 28/06/2011 ai nn. 3819/821, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 40 anni

ipoteca , stipulata il 21/11/2019 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione Sede Roma ai nn. 1184/8219 di repertorio, iscritta il 22/11/2019 ai nn. 6605/772, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo, avviso si accertamento.

Importo ipoteca: 103.144,16.

Importo capitale: 51.572,08.

La formalità è riferita solamente a 1/2 dell'immobile in Acqualagna Foglio 54 Particella 397 Sub. 2

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

pignoramento immobili, stipulata il 20/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pesaro sede Pesaro ai nn. 2431 di repertorio, trascritta il 15/09/2022 ai nn. 5517/4153, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/2011), con atto stipulato il 24/06/2011 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. Rep. n. 20932/10124 di repertorio, trascritto il 28/06/2011 ai nn. 3818/2350.

In regime di comunione dei beni

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/06/2011), con atto stipulato il 24/06/2011 a firma di Notaio Paladini Marco ai nn. Rep. n. 20932/10124 di repertorio, trascritto il 28/06/2011 ai nn. 3818/2350.

In regime di comunione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 29/06/1999 fino al 14/11/2005), con atto stipulato il 29/06/1999 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn. Rep. n. 17915 di repertorio, trascritto il 09/07/1999 ai nn. 3803/2513.

Diritto di: Proprieta' per 1/2; Nuda proprieta' per 1/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 29/06/1999 fino al 14/11/2005), con atto stipulato il 29/06/1999 a firma di Notaio Manfucci Stefano di Cagli ai nn. Rep. n. 17915 di repertorio, trascritto il 09/07/1999 ai nn. 3803/2513.

Diritto di: Usufrutto per 1/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 14/11/2005 fino al 24/06/2011), con atto stipulato il 14/11/2005 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. Rep. n. 675 di repertorio, trascritto il 05/12/2005 ai nn. 9587/4837

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 14/1958, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di pratica di costruzione edile per ampliamenti di piano seminterrato, presentata il 23/12/1958 con il n. 14 di protocollo, agibilità del 28/04/1960

N. 32/1968, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di fabbricato urbano, presentata il 13/05/1968 con il n. 32 di protocollo

N. 2950/1980, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento di fabbricato ai sensi della Legge Regionale n.31, presentata il 24/06/1980 con il n. 2950 di protocollo

N. 32/2008, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura esterna, presentata il 19/03/2008 con il n. 32 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1 - Centro storico del capoluogo soggetto a PPCS. Per maggiori dettagli si vedano le norme tecniche di attuazione del PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che a seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Acqualagna si sono reperite quattro pratiche edilizie risalenti al 1958- 1968- 1980- 2008. Dalla valutazione di tale documentazione, l'immobile oggetto di procedura, che si è modificato e ampliato in momenti diversi, non è rappresentato in modo completo e continuo, in relazione alle sue fasi costruttive. Pertanto si evidenzia che le valutazioni, circa la conformità dell'immobile è stata compiuta in relazione alla documentazione che è stato possibile visionare. Qualora dovesse emergere una documentazione che non è stato possibile valutare fino ad oggi, ci si riserva di compiere eventuali modifiche.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di portico, sul lato dell'edificio rivolto verso il fiume, senza la necessaria autorizzazione edilizia (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' necessario procedere con una riduzione in pristino, per ricondurre lo stato dei luoghi ad una situazione legittima

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere di rimozione e smaltimento macerie: € 1.200,00



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di scala interna (con relativa foratura del solaio), diversa distribuzione interna, modifica della veranda, con parziale chiusura, e realizzazione di nuovo bagno al piano seminterrato. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedura di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche : € 6.000,00
- sanzione amministrativa: € 1.000,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di opere strutturali, come realizzazione di nuove aperture su murature portanti e modifica di quelle esistenti, e utilizzo di vani accessori, al piano seminterrato, come abitativi. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' necessario procedere con la riduzione in pristino delle opere strutturali illegittime. Per quanto riguarda i vani accessori utilizzati come residenziali, vengono considerati come accessori in quanto non ricorrono le condizioni igienico-sanitarie necessarie per essere sanate come residenziali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere edili: € 2.800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale. Non si procede all'aggiornamento catastale in quanto l'immobile presenta delle irregolarità edilizio-urbanistiche, che necessitano di essere sanate ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001. Alla conclusione della procedura di sanatoria sarà possibile redigere l'aggiornamento della planimetria catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €.900,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****BENI IN ACQUALAGNA VIA FLAMINIA N. 74****ABITAZIONE****DI CUI AL PUNTO A**

abitazione a ACQUALAGNA VIA FLAMINIA n. 74, della superficie commerciale di **210,88** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di procedimento è un'abitazione composta da piano rialzato e sottostrada, ubicata in un'area centrale del comune di Acqualagna. L'immobile è posto al termine di un complesso edilizio disposto a schiera, ed è dotato di un affaccio su Via Flaminia e di un altro verso il fiume Candigliano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottostrada e rialzato. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 397 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia n.74, piano: 1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada Via Flaminia, [REDACTED]
[REDACTED] Fiume Candigliano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1980.



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 Cagli, Fossombrone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

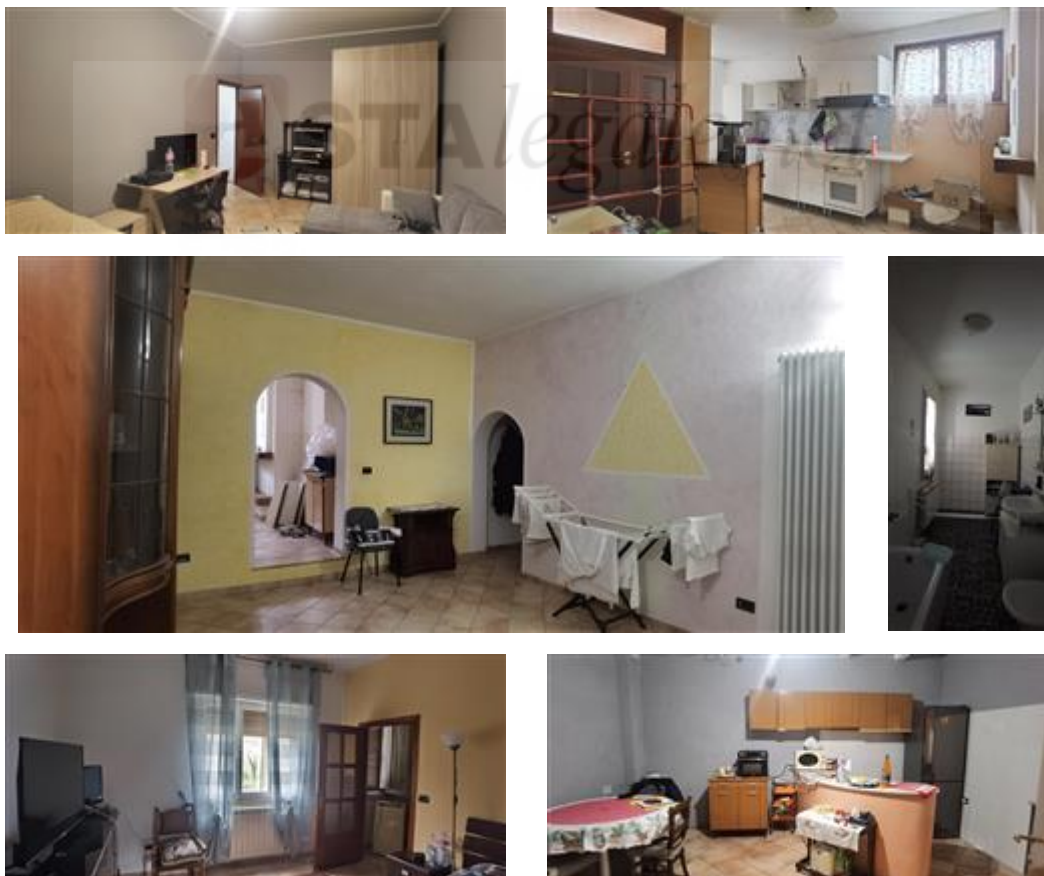


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di procedimento è un'abitazione composta da piano rialzato e sottostrada, ubicata in un'area centrale del comune di Acqualagna. L'immobile è posto al termine di un complesso edilizio disposto a schiera, ed è dotato di un affaccio su Via Flaminia e di un altro verso il fiume Candigliano.

L'immobile è costituito da un volume piuttosto compatto, articolato su due piani. L'ingresso all'immobile avviene dal lato di via Flaminia, attraverso una rampa, di proprietà esclusiva, che scende al piano sottostrada. L'abitazione è composta, al piano sottostrada, da garage, ingresso, cucina-pranzo, camera, bagno, corridoio che consente l'accesso allo scoperto esclusivo, portico e magazzino; al piano rialzato, da soggiorno, cucina-pranzo, piccolo terrazzo, due camere da letto, disimpegno e bagno. I due piani sono collegati da una scala interna. Dal punto di vista strutturale l'edificio è costituito da elementi verticali in muratura e solai sia di piano che di copertura in laterocemento. L'impianto di riscaldamento è con terminali a radiatori ma non è presente la caldaia, l'impianto elettrico è funzionante. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, sono presenti due doppie finestre in alluminio. Le finiture sono, all'interno, intonaco civile per le pareti e soffitti, ceramica per i pavimenti, per l'esterno, intonaco tinteggiato e lamiera per le lattonerie. Lo stato di conservazione è ordinario per le strutture, che non presentano segni di criticità imminenti, e scadente per le finiture ed impianti. Si evidenzia che sono presenti delle irregolarità urbanistiche ed edilizie, esaminate nel capitolo specifico, a cui si rimanda per la trattazione. In particolare si fa presente che i vani residenziali del piano sottostrada sono stati autorizzati come accessori e che, date le loro caratteristiche geometriche e di rapporti aeroilluminanti, non è possibile sanare come residenziali. Pertanto la stima dell'immobile viene svolta considerando tali vani come accessori.

Non è possibile redigere l'Ape in quanto non è presente la caldaia e il libretto di impianto.



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 principali	118,30	x	100 %	=	118,30
Terrazzo	3,44	x	30 %	=	1,03
Cantina con finiture da appartamento	97,81	x	75 %	=	73,36
Cantina	23,56	x	50 %	=	11,78
Scoperto	320,45	x	2 %	=	6,41
Totale:	563,56				210,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate (OMI) , anno 2022-semester 2

Valore minimo: 690,00

Valore massimo: 890,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni civili di tipo economico in condizioni normali, site in zona centrale del Comune di Acqualagna

Borsino immobiliare (25/09/2023)

Valore minimo: 605,00

Valore massimo: 781,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni civili in stabili di 2° fascia in condizioni inferiori alla media di zona, site in zona centrale del Comune di Acqualagna

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 835,5 €/mq. Considerato che l'unità immobiliare in oggetto è in condizioni non ottimali, si ritiene di attribuire un coefficiente sintetico di scostamento dall'ordinario pari a 0,60. Pertanto il valore unitario di stima è pari a $835,5 \times 0,60 = 501,3$ €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210,88 x 500,00 = **105.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.440,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.440,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo comparativo, vale a dire determinando, attraverso indagini di mercato, il valore unitario di immobili simili a quello in oggetto e moltiplicando tale cifra per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della morfologia e dello stato di occupazione dell'immobile

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	abitazione	210,88	0,00	105.440,00	105.440,00
				105.440,00 €	105.440,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.540,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 14.031,00**

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: **€. 79.509,00**

data 23/04/2024

il tecnico incaricato
Luca Franchi