



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTRUM ITALY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2023

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

Luca Londei

CF: LNDLCU72T24L500Z

con studio in URBINO (PU) Via Urbinare 64/66

telefono: 0722321568

fax: 0722321568

email: ing.luca.londei@gmail.com

PEC: luca.londei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** appartamento a CAGLI Via Fontetta 3, della superficie commerciale di **117,98** mq per la quota di:

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

Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato di quattro piani, di cui uno interrato, tre fuori terra di cui l'ultimo è un piano sottotetto, questo presenta una struttura in muratura con solai in latero-cemento e copertura in laterizio.

All'appartamento si accede attraverso un vialetto ed una scala comune, dall'ingresso si entra su un disimpegno dal quale si accede a tutti vani, in particolare una cucina con camino, una sala/soggiorno, uno studio, due camere doppie ed un bagno. I pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica, vi sono doppi infissi, internamente in legno con doppio vetro semplice e tapparelle, esternamente in alluminio, sono presenti termosifoni in ghisa. Sia internamente che esternamente è presente intonaco a civile tinteggiato a tempera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,89. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 401 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Fontetta n.3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita Notaio Colangeli Angelo del 05/04/1982 Rep. 225/63
Coerenze: [redacted] (Sub.10), [redacted] sub.22), [redacted]
- foglio 125 particella 401 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 39 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Fontetta n.3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita Notaio Colangeli Angelo del 05/04/1982 Rep. 225/63
Coerenze: [redacted] (sub.21), PARTI COMUNI
- foglio 125 particella 401 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Fontetta n.3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita Notaio Colangeli Angelo del 05/04/1982 Rep. 225/63
Coerenze: STESSA PROPRIETÀ (Sub11), PARTI COMUNI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,98 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.742,60

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 91.000,00
Data della valutazione: 02/03/2023

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** attiva, stipulata il 02/04/2008 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. Rep. 31207/11605 di repertorio, iscritta il 09/04/2008 a AdE di Urbino ai nn. 2556/621, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200.000.

Importo capitale: 100.000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/02/2011 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. Rep. 34465/14133 di repertorio, iscritta il 01/03/2011 a AdE di Urbino ai nn. 1306/284, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 50.000.

Importo capitale: 25.000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/09/2021 a AdE di Urbino ai nn. 5399/4079, 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 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/04/1982 a firma di Notaio Colangeli Angelo ai nn. Rep. 225/63 di repertorio, trascritto il 16/04/1982 a AdE di Urbino ai nn. 1703/1367

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/04/1982 a firma di Notaio Colangeli Angelo ai nn. Rep. 225/63 di repertorio, trascritto il 16/04/1982 a AdE di Urbino ai nn. 1703/1367

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 143/1977, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato industriale, rilasciata il 30/05/1977 con il n. 143 di protocollo

Richiesta di concessione in sanatoria N. 5742/88, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere non autorizzate che hanno comportato il cambio di destinazione d'uso e ampliamento del locale al piano interrato, presentata il 18/11/1988 con il n. Prot. 5742 di protocollo.

In riferimento a tale richiesta di concessione in sanatoria, è stata inviata dal Comune al Sig. [REDACTED] una richiesta di integrazione documentale per il rilascio della stessa. Negli atti depositati in Comune risulta tale documentazione, ma non si è trovato il titolo edilizio.

Richiesta per il rilascio del permesso di abitabilità o agibilità N. 6100, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di un laboratorio diversificato per abitazione e carico e scarico merci, presentata il 20/05/1980 con il n. 6100 di protocollo.

Negli atti in Comune non si è trovato il permesso di abitabilità o agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano interrato è stato realizzato un wc ed un ripostiglio, l'altezza del vano è di 2,16mt invece di 2,60mt come indicato sulla planimetria catastale e 2,25mt come indicato nel sopralluogo del tecnico del comune (rif. conc. ed. 143/77)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri: €.1.000,00
- pratica edilizia: €.3.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a piano interrato.

Si fa presente che è stata fatta una richiesta di concessione in sanatoria (condono del 1985), in riferimento a tale richiesta è stata inviata dal Comune al Sig. [REDACTED] una richiesta di integrazione documentale per il rilascio della stessa. Negli atti depositati in Comune risulta tale documentazione, ma non si è trovato il titolo edilizio. Risultano agli atti anche fotografie esterne che attestano lo stato dei luoghi conformi allo stato attuale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano interrato è stato realizzato un wc ed un ripostiglio, l'altezza del vano è di 2,16mt invece di 2,60mt come indicato sulla planimetria catastale e 2,25mt come indicato nel sopralluogo del tecnico del comune (rif. conc. ed. 143/77)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri: €.100,00
- pratica catastale: €.2.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

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 ..

Al momento la proprietà utilizza stufe a legna per il riscaldamento, in quanto la centrale termica non è funzionante, inoltre quest'ultima è situata al piano interrato su vano di altra proprietà.

BENI IN CAGLI VIA FONTETTA 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAGLI Via Fontetta 3, della superficie commerciale di **117,98** mq per la quota di:

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

Gli immobili in oggetto fanno parte di un fabbricato di quattro piani, di cui uno interrato, tre fuori terra di cui l'ultimo è un piano sottotetto, questo presenta una struttura in muratura con solai in latero-cemento e copertura in laterizio.

All'appartamento si accede attraverso un vialetto ed una scala comune, dall'ingresso si entra su un disimpegno dal quale si accede a tutti vani, in particolare una cucina con camino, una sala/soggiorno, uno studio, due camere doppie ed un bagno. I pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica, vi sono doppi infissi, internamente in legno con doppio vetro semplice e tapparelle, esternamente in alluminio, sono presenti termosifoni in ghisa. Sia internamente che esternamente è presente intonaco a civile tinteggiato a tempera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.89. Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 401 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: Via Fontetta n.3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita Notaio Colangeli Angelo del 05/04/1982 Rep. 225/63
Coerenze: [REDACTED] (Sub.10), [REDACTED] - [REDACTED] (sub.22), PARI COMUNI
- foglio 125 particella 401 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 39 mq, rendita 72,51 Euro, indirizzo catastale: Via Fontetta n.3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita Notaio Colangeli Angelo del 05/04/1982 Rep. 225/63
Coerenze: [REDACTED] (sub.21), PARTI COMUNI
- foglio 125 particella 401 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: Via Fontetta n.3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita Notaio Colangeli Angelo del 05/04/1982 Rep. 225/63
Coerenze: STESSA PROPRIETÀ (Sub11), PARTI COMUNI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



cucina



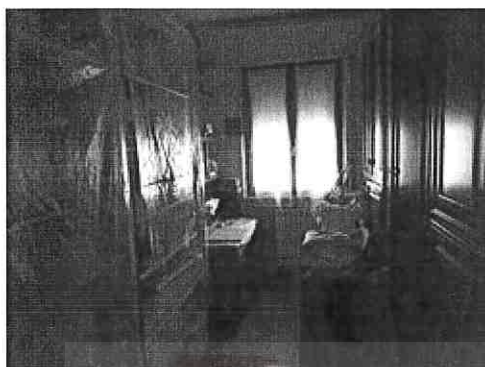
bagno



camera



camera



studio



sala/soggiorno

ASTALEGALe.net

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Urbino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, Monte Nerone, Monte Catria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆☆☆☆☆

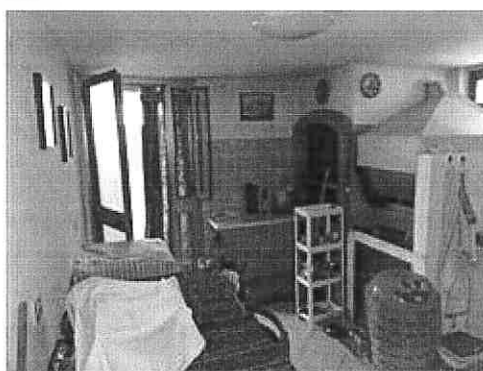
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



ingresso comune



ingresso comune e scoperto esclusivo



interrato

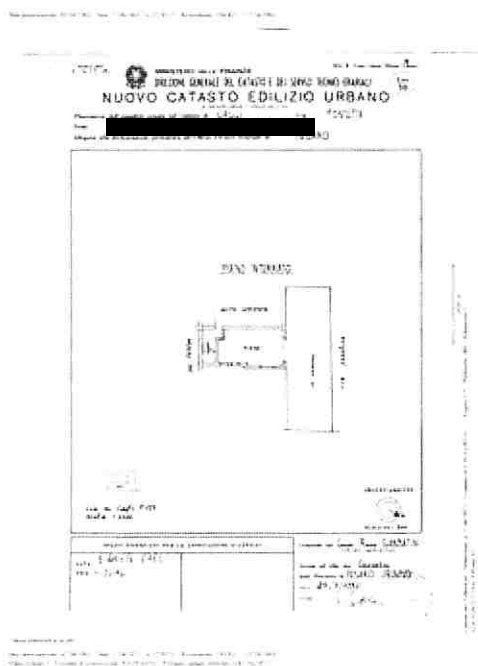
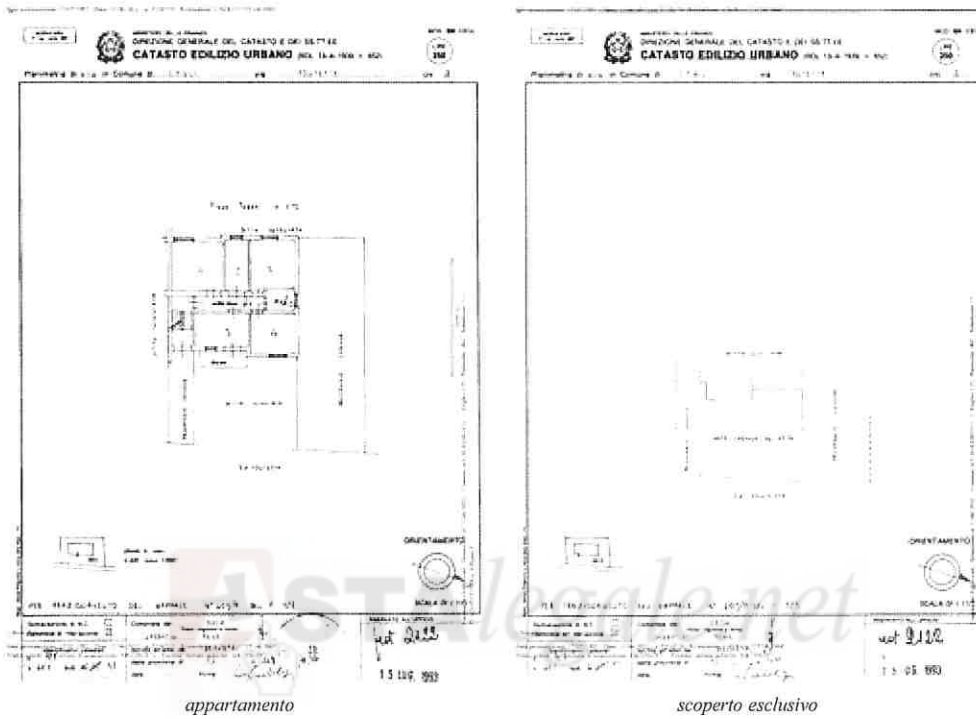
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	103,00	x	100 %	=	103,00
terrazzo	5,80	x	35 %	=	2,03

scoperto esclusivo fino 25mq	25,00	x	10 %	=	2,50
scoperto esclusivo oltre 25mq	40,00	x	2 %	=	0,80
interrato	48,25	x	20 %	=	9,65
Totale:	222,05				117,98



interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (14/02/2023)

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

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 860,00

agenzia locale (14/02/2023)

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

Valore minimo: 870,00

Valore massimo: 890,00

studio tecnico locale

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

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 900,00

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 870,00.

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: 117,98 x 870,00 = **102.642,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 102.642,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 102.642,60

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	117,98	0,00	102.642,60	102.642,60
				102.642,60 €	102.642,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.742,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 4.787,13**

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: **€. 91.000,00**

data 02/03/2023

il tecnico incaricato
Luca Londei

