



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

104/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

VERA COLELLA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIANNETTO CLINI

CF: CLNGNT61H23B354P

con studio in FERMIGNANO (PU) Via G. Mazzini, 18

telefono: 0722331256

fax: 0722331256

email: giannetto.clini@gmail.com

PEC: giannetto.clini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEFELCINO Via Borgo, della superficie commerciale di **247,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento e relativi accessori sito in Comune di Montefelcino, Via Borgo. L'appartamento fa parte di un fabbricato a n.2 alloggi formato da 4 piani (seminterrato, rialzato, primo e sottotetto). l'alloggio oggetto di perizia è sito al piano primo ed è composto da cucina, soggiorno, quattro camere da letto, due bagni, disimpegno e quattro balconi oltre al locali soffitta al piano sottotetto e garage e locali di deposito al piano seminterrato. Durante il sopralluogo sono state rilevate delle problematiche di tipo strutturale causate da cedimenti di fondazione delle mutature portanti manifestate tramite crepe nella muratura; tali problematiche possono essere risolte tramite la realizzazione di sottofondazioni o consolidamento del terreno mediante iniezioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 277. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 204 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: Via Bramante, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

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:	247,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 147.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 125.247,50
Data della valutazione:	19/10/2022

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 05/08/2010 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 71428 di repertorio, registrata il 09/08/2010 ai nn. 5175/1291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 270.000,00.

Importo capitale: € 135.000,00.

Durata ipoteca: 27 anni e 6 mesi

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/01/2014 a firma di Giudice di Pace di Fano ai nn. 10/2014 di repertorio, registrata il 31/01/2014 ai nn. 495/58, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 6.000,00.

Importo capitale: € 4.843,80

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/12/2016 a firma di Tribunale di Forlì ai nn. 2098 di repertorio, registrata il 13/01/2017 ai nn. 385/20, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 36.745,19

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/11/2020 a firma di Tribunale di Urbino ai nn. 5331 di repertorio, trascritta il 23/11/2019 ai nn. 5543/4017, 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 1/1, in forza di atto di divisione (dal 05/08/2010), con atto stipulato il 05/08/2010 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 71427 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 26/06/1978)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 26/06/1978 fino al 03/07/2006), con atto stipulato il 26/06/1978 a firma di Notaio Alberto Gattini, trascritto il 20/07/1978 ai nn. 2804/2176

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/07/2006 fino al 10/05/2010), trascritto il 08/03/2007 ai nn. 1865/969

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 10/05/2010 fino al 05/08/2010), trascritto il 03/09/2010 ai nn. 5459/3249

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **629**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa di civile abitazione, rilasciata il 03/08/1977 con il n. 629 di protocollo, agibilità del 16/06/1982 con il n. 629/77 di protocollo

Concessione edilizia N. **770**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di recinzione, rilasciata il 11/05/1985 con il n. 770 di protocollo.

Le opere relative alla pratica in oggetto sono state realizzate solo in parte

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Zona residenziale di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato di fatto rispetto al progetto autorizzato presenta delle lievi difformità che ai sensi del comma 1 e 2 dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 rientrano tra le irregolarità geometriche che non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nelle tolleranze del 2% e non comportano violazioni della disciplina urbanistica e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile. Sono state inoltre riscontrate delle difformità dal progetto autorizzato che essendo state realizzate durante la costruzione del fabbricato e avendo ottenuto l'abitabilità possono essere considerate tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 9 bis della Legge Regionale 17/2015 e s.m.i.. Al piano sottotetto è stata rilevata la presenza di un tramezzo realizzato in seguito all'abitabilità senza autorizzazioni edilizie della quale se ne consiglia la demolizione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione delle opere abusive e ripristino delle condizioni originarie.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione opere difformi: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano soffitta è stata rilevata la presenza di un tramezzo

realizzato in seguito all'abitabilità senza autorizzazioni edilizie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione del tramezzo e ripristino delle condizioni originarie.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato di fatto rispetto al progetto autorizzato presenta delle lievi difformità che ai sensi del comma 1 e 2 dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 rientrano tra le irregolarità geometriche che non costituiscono violazione edilizia in quanto rientrano nelle tolleranze del 2% e non comportano violazioni della disciplina urbanistica e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile. Sono state inoltre riscontrate delle difformità dal progetto autorizzato che essendo state realizzate durante la costruzione del fabbricato e avendo ottenuto l'abitabilità possono essere considerate tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 9 bis della Legge Regionale 17/2015 e s.m.i.. Al piano sottotetto è stata rilevata la presenza di un tramezzo realizzato in seguito all'abitabilità senza autorizzazioni edilizie della quale se ne consiglia la demolizione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione delle opere abusive e ripristino delle condizioni originarie.

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

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

BENI IN MONTEFELCINO VIA BORGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEFELCINO Via Borgo, della superficie commerciale di **247,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento e relativi accessori sito in Comune di Montefelcino, Via Borgo. L'appartamento fa parte di un fabbricato a n.2 alloggi formato da 4 piani (seminterrato, rialzato, primo e sottotetto). l'alloggio oggetto di perizia è sito al piano primo ed è composto da cucina, soggiorno, quattro camere da letto, due bagni, disimpegno e quattro balconi oltre al locali soffitta al piano sottotetto e garage e locali di deposito al piano seminterrato. Durante il sopralluogo sono state rilevate delle problematiche di tipo strutturale causate da cedimenti di fondazione delle mutature portanti manifestate tramite crepe nella muratura; tali problematiche possono essere risolte tramite la realizzazione di sottofondazioni o consolidamento del terreno mediante iniezioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1-2, ha un'altezza interna di 277. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 204 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10,5 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: Via Bramante, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà, salvo altri

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Struttura portante in muratura, copertura a falde in travetti e pignatte, infissi in legno con vetro semplice e persiane in legno, porte interne in legno.

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
Alloggio (piano primo)	150,00	x	100 %	=	150,00
Balconi (piano primo)	30,00	x	30 %	=	9,00
Garage e accessori (piano seminterrato)	150,00	x	50 %	=	75,00
Portico (piano seminterrato)	15,00	x	35 %	=	5,25
Soffitta - superficie con h > 150 cm (piano sottotetto)	40,00	x	20 %	=	8,00
Totale:	385,00				247,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore commerciale del bene è svolta ricorrendo al metodo 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 è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione dell'immobile. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale dell'immobile valuta seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Superficie commerciale:

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Valori di mercato

Considerati i dati a disposizione, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e delle condizioni dell'immobile che necessita sia di interventi strutturali che di interventi di manutenzione, si ritiene di poter assumere un valore unitario di 600,00 €/mq ricavabile dalla fonte sopracitata riferito ad abitazioni di tipo civile in buone condizioni e ragguagliato alla tipologia di immobile oggetto di stima. Pertanto il valore da riferire al bene in esame è $600 \times 247,25 = 148.350,00$ €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 247,25 x 600,00 = **148.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 148.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 148.350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Montefelcino, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: conoscenze personali del mercato locale

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	247,25	0,00	148.350,00	148.350,00
				148.350,00 €	148.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 147.350,00**

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: **€ 22.102,50**

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: **€ 125.247,50**

data 19/10/2022

il tecnico incaricato
GIANNETTO CLINI