



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

85/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SESTANTE FINANCE SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Luca Spadoni

CF:SPDLCU79T21L500H
con studio in URBINO (PU) Via della Stazione n. 62
telefono: 0722321568
email: luca.spadoni@alice.it
PEC: luca.spadoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TAVOLETO Via Cannelle 12, della superficie commerciale di **176,11** mq per la quota di:

- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra facente parte di una casa bifamiliare, con struttura in muratura, solai in laterizio e copertura a falde. L'abitazione è situata al piano terra con antistante il suo scoperto esclusivo, è composta da un ampio salotto, un soggiorno con angolo cottura, ed il reparto notte composto da 2 camere ed un bagno. Internamente la casa è rifinita con pavimenti in cotto, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno con infissi esterni e persiane sempre in legno. L'immobile è dotato di acqua corrente con allaccio pubblico, ha un bombolone a gpl ma non è più allacciato, il piano cottura è alimentato da una bombola esterna, l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico, mentre il riscaldamento dei locali avviene grazie una stufa a legna che riscalda gli elementi radianti in ghisa; la caldaia a gpl presente non è funzionante.

L'immobile presenta dei seri problemi di unidità dovuti a perdite delle fognature, gli stessi causano o possono aver accentuato anche cedimenti alla struttura, sono presenti piccole crepe alle finestre, sfalsamento dei rivestimenti del bagno e segni simili che delineano il problema. Sono state eseguite delle iniezioni con resine nel sottosuolo per stabilizzare lo stesso, solo sui muri perimetrali, escludendo i muri portanti all'interno del fabbricato; tale soluzione può aver migliorato ma non fermato i movimenti del fabbricato.

In adiacenza sul lato verso la strada, esiste una copertura in pessime condizioni, provvisoria

E' parte integrante dell'immobile anche lo scoperto antistante, che come meglio specificato nell'apposita sezione. è diviso dalla pubblica via

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 253 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 708 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Cannelle snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/08/2020 Pratica n. PS0036428 in atti dal 12/08/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO Istanza prot. n. PS0036031 del 2020. (n. 15925.1/2020)
Coerenze: Scoperto comune, pubblica via, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	176,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.032,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.800,00
Data della valutazione:	23/05/2024

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** attiva, stipulata il 10/11/2005 a firma di Notaio Marchionni Enrico di Pesaro ai nn. 556072 di repertorio, iscritta il 17/11/2005 a Urbino ai nn. 9053/2726, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/09/2023 a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Urbino ai nn. 543 di repertorio, trascritta il 23/10/2023 a Urbino ai nn. 5909/4627, 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: **€. 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 compravendita (dal 10/11/2005), con atto stipulato il 10/11/2005 a firma di Notaio Marchionni Enrico di Pesaro ai nn. 556071 di repertorio, trascritto il 16/11/2005 a Conservatoria di Urbino ai nn. 9020/4619.

NOTE: Quote suddivise [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 31/01/1981 fino al 18/01/1986), con atto stipulato il 31/01/1981 a firma di Notaio Buonanno Luciano ai nn. 13935/2188 di repertorio, trascritto il 21/02/1981 a Urbino ai nn. 766/571.

NOTE: - Quote 1/2 ciascuno Quote suddivise . [REDACTED]

----- Si segnala ----- - Trascrizione 5374/4047 del 6/12/1986 , atto giudiziario nascente da sentenza del 6/6/1986, Tribunale di Urbino contro [REDACTED] Annotazione trascrizione 8576/1618 del 29/10/2005 derivante da annotazione trascrizione del 18/01/1996 emesso da Corte d'Appello di Ancona

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 25/01/1984 fino al 10/11/2005), con atto stipulato il 25/01/1984 a firma di Notaio Buonanno Luciano ai nn. 31163/3627 di repertorio, trascritto il 14/02/1984 a Urbino ai nn. 792/638.

NOTE: Acquisto del terreno sul quale sorge l'immobile

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia N. **2911/'05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di fabbricato al piano terra per ottenere nuova unità immobiliare al piano terra, presentata il 27/08/2005 con il n. 2911 di protocollo

Concessione edilizia N. **'77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione e riattamento fabbricato rurale, rilasciata il 20/09/1977

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **16/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato, rilasciata il 10/10/2001 con il n. 335/86 di protocollo

Concessione edilizia N. **616/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di bagno ad abitazione rurale, rilasciata il 20/07/1987 con il n. 616 di protocollo, agibilità del 26/02/1992

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezza dei locali non conforme.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese amministrative: €50,00
- spese tecniche: €1.900,00

L'eventuale variazione catastale si può presentare quando si dovrà procedere al riaccatastamento del terreno esclusivo per la cessione dello scoperto 8 come da altra giudizio di conformità catastale)

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La pubblica nelle mappe catastali passava da sud est a nord ovest sul retro del fabbricato , mentre nella realtà passa sul davanti, di fatto tagliando lo scoperto esclusivo sia del sub 2 sia del sub 6 (di altra ditta)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previo frazionamento del terreno e variazione catastale si dovrà stipulare un atto di vendita tra i proprietari dei fondi ed il comune di Tavoleto. Notoriamente le spese tecniche sono sempre a carico dei privati

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

Costi di regolarizzazione:

- frazionamento terreni, variazione catastale e assistenza notarile: €5.000,00
- spese amministrative: €259,00

Parte dei costi sono stati inseriti nel giudizio di conformità precedente



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei progetti il tinello doveva avere un'altezza di cm 230 e la parte restante della casa 270, nella realtà è cm 253 uniforme

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €1.000,00
- spese tecniche: €2.000,00



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura della porta finestra sul lato destro entrando dal tinello e eliminazione del guardaroba, entrambe le stanze non rispetterebbero il rapporto illuminotecnico come previsto da normativa

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino, opere murarie ed infisso: €3.500,00

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

BENI IN TAVOLETO VIA CANNELLE 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TAVOLETO Via Cannelle 12, della superficie commerciale di **176,11** mq per la quota di:

- 1/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 9/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terra facente parte di una casa bifamiliare, con struttura in muratura, solai in laterizio e copertura a falde. L'abitazione è situata al piano terra con antistante il suo scoperto esclusivo, è composta da un ampio salotto, un soggiorno con angolo cottura, ed il reparto notte composto da 2 camere ed un bagno. Internamente la casa è rifinita con pavimenti in cotto, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno con infissi esterni e persiane sempre in legno. L'immobile è dotato di acqua corrente con allaccio pubblico, ha un bombolone a gpl ma non è più allacciato, il piano cottura è alimentato da una bombola esterna, l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico, mentre il riscaldamento dei locali avviene grazie a una stufa a legna che riscalda gli elementi radianti in ghisa; la caldaia a gpl presente non è funzionante.

L'immobile presenta dei seri problemi di unidità dovuti a perdite delle fognature, gli stessi causano o possono aver accentuato anche cedimenti alla struttura, sono presenti piccole crepe alle finestre, sfalsamento dei rivestimenti del bagno e segni simili che delineano il problema. Sono state eseguite delle iniezioni con resine nel sottosuolo per stabilizzare lo stesso, solo sui muri perimetrali,

escludendo i muri portanti all'interno del fabbricato; tale soluzione può aver migliorato ma non fermato i movimenti del fabbricato.

In adiacenza sul lato verso la strada, esiste una copertura in pessime condizioni, provvisoria

E' aprte integrante dell'immobile anche lo scoperto antistante, che com emeglio specificato nell'apposita sezione. è divisop dalla pubblica via

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 253 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 708 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Cannelle snc, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 12/08/2020 Pratica n. PS0036428 in atti dal 12/08/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO Istanza prot. n. PS0036031 del 2020. (n. 15925.1/2020)

Coerenze: Scoperto comune, pubblica via, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2005.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CLASSE ENERGETICA:



[153,83 KWh/m²/anno]

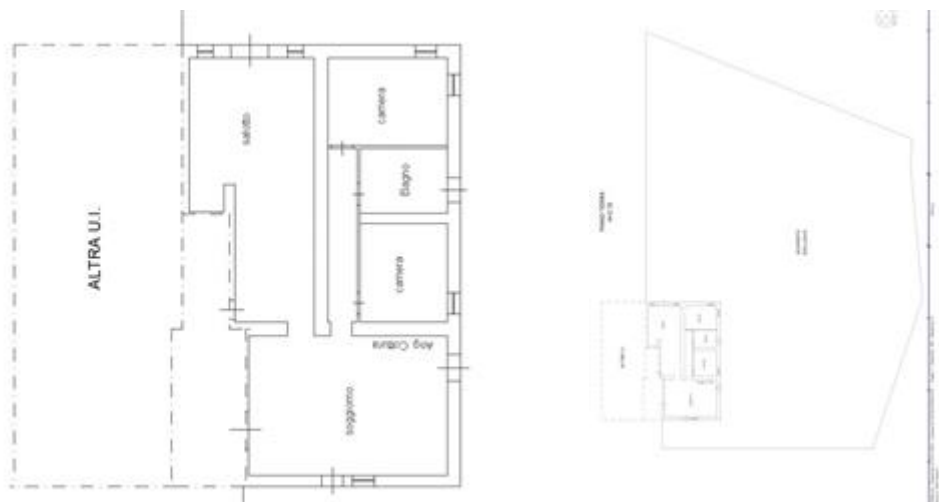
Certificazione APE N. 20240517-041064-20235 registrata in data 17/05/2024

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	147,50	x	100 %	=	147,50
terreno (per i primi 25 mq su un totale di mq. 1393)	25,00	x	5 %	=	1,25
terreno (per i restanti mq su un totale di mq. 1393)	1.368,00	x	2 %	=	27,36
Totale:	1.540,50				176,11





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico locale (29/04/2024)

Domanda: Valore di mercato di un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto d'intervento

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 590,00

tecnico locale (29/04/2024)

Domanda: Valore di mercato di un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto d'intervento

Valore minimo: 580,00

Valore massimo: 530,00

tecnico locale (29/04/2024)

Domanda: Valore di mercato di un immobile con caratteristiche simili a quello oggetto d'intervento

Valore minimo: 595,00

Valore massimo: 540,00

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.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

In base alle ricerche ed interviste il prezzo medio è di **€/mq 552,50 - si arrotonda ad €/mq 555,00**

Nel calcolo dello scoperto si sono decurtati mq 260 , la superficie desunta dalle foto aeree, che occupa la pubblica via.

Nello sviluppo dell'avalutazione è stato considerato lo stato dell'immobile al momento del sopralluogo avvenuto il 27/02/2024

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	176,11	x	555,00	=	97.741,05
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 97.741,05

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 97.741,05

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 locali, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare 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	176,11	0,00	97.741,05	97.741,05
				97.741,05 €	97.741,05 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 13.709,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 84.032,05

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: €. 4.201,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 30,45

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 79.800,00

data 23/05/2024

il tecnico incaricato
Luca Spadoni