



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

7/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI BANCA SPA

DEBITORE:


GIUDICE:

Dott.ssa Francesca D'Orazio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2021

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

MICHELE CONTINI

CF: CNTMHL80D09B352H

con studio in FANO (PU) Via San Francesco d'Assisi n. 14

telefono: 3346251698

email: arch.michelecontini@gmail.com

PEC: michele.contini@archiworldpec.it

anche gli elaborati planimetrici delle pratiche edilizie allegate alla presente relazione tecnica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, terra e primo, ha un'altezza interna di 2.60-270. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 124 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 157,52 Euro, indirizzo catastale: Via Metauro n.39, piano: Seminterrato, terra e primo, intestato a
 derivante da Variazione
 toponomastica del 18/06/2004 protocollo n. PS0116523 in atti dal 18/06/2004. Variazione di
 toponomastica n.58884.1/2004

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.
Altro fabbricato, composto da Deposito attrezzi, sviluppa una superficie commerciale di **4,50** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,26 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.013,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.013,50
Data della valutazione:	08/11/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario.
 Alla data del sopralluogo, 03/11/2021, l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario. Da quanto si evince dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pesaro, non risulta in essere nessun contratto locativo registrato a favore dei debitori eseguiti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione allegata e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Urbania, si riscontrano oneri gravanti sul bene (Allegato 3):

- Tari Anno 2015, 335 Euro già a ruolo
- Tari Anno 2016, 420 Euro già a ruolo
- Tari Anno 2017, 423 Euro già a ruolo
- Tari Anno 2018, 418 Euro già a ruolo
- Tari Anno 2019, 420 Euro accertamento
- Tari Anno 2020, 315 Euro

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accertamento della documentazione avvenuta presso gli uffici tecnici del Comune di Urbania, sono state riscontrate diverse pratiche edilizie riferita all'immobile in oggetto (Allegato 4).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per esecuzione lavori edili N. **845-4989**, intestata a _____, per lavori di Ampliamento di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 05/01/1976 con il n. 236 di protocollo, rilasciata il 22/04/1976

Licenza per esecuzione lavori edili N. **911-2909**, intestata a _____, per lavori di progetto di variante ampliamento di un fabbricato di civile abitazione in località Muraglione, presentata il 30/06/1976 con il n. 244 di protocollo, rilasciata il 13/07/1976

Concessione di eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica N. **1788-1191**, intestata a _____, per lavori di demolizione e ricostruzione forno a servizio casa civile abitazione, presentata il 13/03/1978 con il n. 282 di protocollo, rilasciata il 10/04/1978

Autorizzazione edilizia N. **98**, intestata a _____, per lavori di tinteggiatura facciate esterne di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 09/03/1988 con il n. 2819/97 di protocollo, rilasciata il 18/03/1988

Denuncia di inizio attività N. **4212-4271 DIA /2003**, intestata a _____, per lavori di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo,, presentata il 31/03/2003 con il n. 4271 DIA /2003 di protocollo, rilasciata il 04/04/2003, agibilità del 21/10/2003 con il n. 630/03 di protocollo.

Sostituzione infissi-finestre, lievi variazioni alle tramezzature divisorie interne, rifacimento pavimenti e rivestimenti interni, lieve variazione scala interna, rinnovo del servizio igienico esistente al P.T., realizzazione ulteriore servizio igienico al P.1°, messa in opera di due piccole finestre velux in copertura.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Piano Regolatore Generale variante 2004, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di completamento B4. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 4.06 - Zone residenziali di completamento B4 Le Zone B4 sono zone residenziali di completamento dell'edificazione esistente, nelle quali gli interventi edificatori non determinano, tranne nei casi consentiti dalla norma, un incremento del volume dei fabbricati esistenti. In esse sono ammessi gli usi UR1, UR8, UR9. Il P.R.G. si attua per Intervento Edilizio Diretto con interventi di MO, MS, RE. E' ammessa la demolizione; la ricostruzione, senza aumento di volume, tranne nei casi consentiti dalla norma (10%), sarà realizzata al di fuori degli ambiti di tutela individuati. Nelle zone B4 è inoltre ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti pari al 10% della superficie utile lorda esistente, finalizzata alla realizzazione di bagni, cucine e per soluzioni concernenti il superamento delle barriere architettoniche; in alternativa a quanto sopra, sono ammessi quegli interventi finalizzati al recupero di superficie utile lorda, compresa la realizzazione di nuovi solai e/o la chiusura di logge e porticati, regolarmente autorizzati prima della data di adozione della presente variante e qualora coerenti con la tipologia edilizia e costruttiva, strettamente funzionali con le esigenze abitative degli alloggi esistenti, non in contrasto con i caratteri architettonici del fabbricato e con i requisiti igienico-sanitari indicati da leggi e regolamenti comunali. Tutti gli interventi devono essere realizzati applicando i seguenti indici: Altezza Massima: uguale a quella dell'edificio più alto ubicato all'interno della Zona; Distanze: ai sensi dell'art. 61 del R.E. vigente; Parcheggi privati: mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione. Nella zona B4.a sono ammessi soltanto gli interventi di MO, MS, R, R.E. Nella zona B4.b in loc.tà Cà La Madonna, fermo restando quanto indicato ai commi precedenti, la ricostruzione, senza aumento di volume, sarà realizzata al di fuori degli ambiti di tutela individuati dal fosso esistente (ml

20.00 per lato), non dovrà comportare movimentazioni ed alterazioni sostanziali della morfologia del terreno e l'altezza massima dei fabbricati non dovrà superare ml 6,50. ml; le falde di copertura non potranno avere una pendenza superiore al 35%. E' obbligatorio che la nuova edificazione non comporti alcun incremento della volumetria esistente e che tali interventi debbano porre particolare cura nell'uso dei materiali e della tipologia delle forme tipiche dell'edilizia rurale della zona. In grassetto: modifica a seguito prescrizioni delibera G.P. nr. 03/2004 (cfr. fascicolo 16)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In fase di sopralluogo presso l'immobile, non si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato. Dalla visura catastale compiuta in fase di raccolta dati, riferita all' immobile oggetto di pignoramento risulta che, l'identificazione catastale del bene è come da visura catastale allegata ed estratto di mappa catastale (Allegato 6). Nella visura catastale si evidenzia l'errore della data di nascita del Sig. _____ nato nel 1980 e non nel 1930, e dell'indirizzo dell'immobile oggetto di stima. Dagli atti esaminati risulta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto dall' Avv. John Loris Battisti a favore della UBI Banca S.p.A. contro i Sig.ri _____

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dall'accertamento della documentazione avvenuta presso gli uffici del Catasto di Pesaro, non è stata riscontrata la planimetria catastale dell' immobile in oggetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilievo dello stato di fatto e accatastamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo a accatastamento: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella visura catastale la data di nascita del Sig. _____

risulta errata, come l'indirizzo dell'immobile oggetto di stima.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

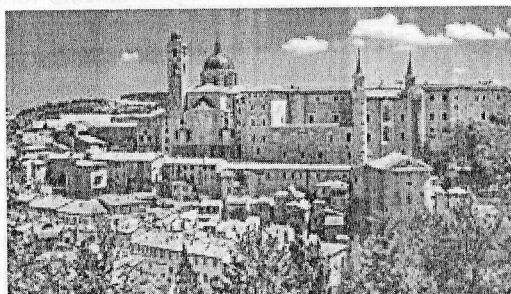
BENI IN URBANIA VIA MONTE SAN PIETRO 39, FRAZIONE MURAGLIONE

EDIFICIO RESIDENZIALE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino 13 Km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino 13 Km.



Panorama di Urbino

SERVIZI

spazi verde	buone	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 11 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 50 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarsi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dagli atti esaminati non risulta che l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in pvc con vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

con coibentazione in assente. tracce di infiltrazioni di acqua nel solaio di copertura

pareti esterne: costruite in muratura con coibentazione in assente

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

rivestimento interno: posto in bagni e cucina realizzato in piastrelle ceramica

scaie: con rivestimento in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

copertura: a falde

scaie interne: a rampa unica realizzate in calcestruzzo armato

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

strutture verticali: costruite in muratura

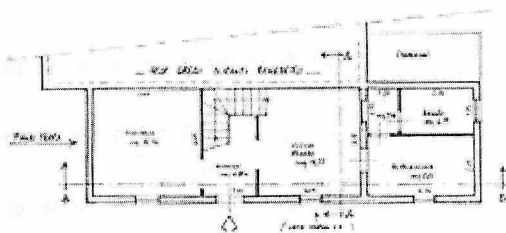


CONSISTENZA:

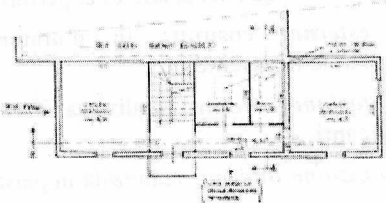
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	142,00	x	100 %	=	142,00
Locale seminterrato	29,92	x	50 %	=	14,96
Balcone	2,00	x	15 %	=	0,30
Scoperto esclusivo	230,00	x	10 %	=	23,00
Totale:	403,92				180,26



Planimetria piano terra



Planimetria piano primo

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da Deposito attrezzi, sviluppa una superficie commerciale di **4,50 Mq.**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/11/2021

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Porzione di casolare con terreno di pertinenza

Indirizzo: Via Monte San Pietro

Superfici principali e secondarie: 320

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 687,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 209.000,00 pari a 653,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/11/2021

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Appartamento al piano terra di una villetta a schiera bifamiliare

Indirizzo: Via Ugo Foscolo snc

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 67.000,00 pari a 515,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 63.650,00 pari a 489,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/11/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni civili

Indirizzo: zona periferica

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.000,00 pari a 840,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/11/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate_OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni civili

Indirizzo: zona periferica

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato effettuata è risultato che, per gli immobili simili a quello in oggetto, in condizioni di conservazione buone, il valore è individuato secondo le sotto esposte fonti: Agenzia delle Entrate_Banca dati delle quotazioni immobiliari_min 840,00 Euro /mq - max 1.100,00 Euro/mq (Allegato 8); Siti internet – Dati agenzie immobiliari_min 515,00 Euro /mq - max 687,00 Euro/mq (Allegato 9). Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, di tutti gli elementi sopra esposti, sia urbanistici che catastali; tenuto altresì conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili ed anche considerato il particolare momento di crisi e difficoltà nelle vendite immobiliari, ritengo congruo considerare il valore di un fabbricato di tale tipologia pari a 495,00 €/mq. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima; si è reputato quindi necessario applicare al valore medio di mercato al mq un coefficiente forfettario di $K=0.40$ che tiene conto delle condizioni oggettive del bene. Il valore attuato per metro quadro sarà: $Vmz \times K = 900,00 \text{ Euro} \times 0.55 = 495,00 \text{ €/mq}$. Per la determinazione delle superfici commerciali principali e quelle delle pertinenze degli immobili oggetto della presente relazione di stima, sono stati adottati i coefficienti di ragguaglio così come indicato dal DPR n. 138 del 23/03/1998 e laddove si riteneva opportuno, si è proceduto modificando i parametri delle superfici ragguagliate in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	180,26	x	495,00	=	89.228,70
Valore superficie accessori:	4,50	x	495,00	=	2.227,50
					91.456,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 91.456,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 76.213,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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:

€. 75.013,50

data 08/11/2021

il tecnico incaricato
MICHELE CONTINI