



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FEDAIA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Marco Fini

CF:FNIMRC75B02Z133Z

con studio in FERMIGNANO (PU) Corso bramante snc

telefono: 0722330374

fax: 0722330374

email: studioarching@interfree.it

PEC: marco.fini@mypec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FERMIGNANO LOCALITA' CA` L` AGOSTINA, della superficie commerciale di **335,15** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un edificio di civile abitazione unifamiliare che si sviluppa su un piano seminterrato e due piani fuori terra.

L'immobile è ubicato all'inizio della località Ca' L'Agostina provenendo da Fermignano , è dotato di un ampio scoperto e vi si accede direttamente dalla strada Statale Metaurense . Il fabbricato è posizionato ad una distanza di circa 6 m dalla strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 142 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 485,47 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CA` L` AGOSTINA n. 18 , piano: S1 - T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	335,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.575,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.575,00
Data della valutazione:	28/11/2024

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** attiva, stipulata il 03/08/2006 ai nn. Registro generale n. 6976 Registro particolare n. 1918 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

Importo ipoteca: 360000.

Importo capitale: 180000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/12/2010 ai nn. Registro generale n. 8104 Registro particolare n. 2046 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 140000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/01/2024 ai nn. Registro generale n. 470 Registro particolare n. 372 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 (dal 31/07/2006)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 31/07/2006)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Nulla Osta prot. 4103 del 02/03/1964 , per lavori di per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione (porzione del fabbricato lato Urbania) , presentata il 02/03/1964 con il n. Nulla Osta prot. 4103 di protocollo

Abitabilità **N. Abitabilità del 21 Settembre 1964** , agibilità del 21/09/1964

N. Licenza Edilizia prot. 146 del 27/01/1975 , per lavori di ampliamento di edificio residenziale, presentata il 27/01/1975 con il n. 146 di protocollo

Abitabilità **N. Abitabilità del 11 Maggio 1979**, agibilità del 11/09/1979

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. Concessione in sanatoria n. 53/93 del 02/02/1993**, per lavori di Ampliamento garage e costruzione pollaio , installazione di box prefabbricato in lamiera e ampliamento fabbricato per costruzione servizi igienici ;, presentata il 02/02/1993 con il n. 53/93 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel complesso il fabbricato principale è conforme rispetto ai vari titoli edilizi , cosiccome il garage ed il box in lamiera .

Tra il garage ed il fabbricato è presente una tettoia in legno per la quale non risulta titolo abilitativo e tra il garage ed il box in lamiera è presente una struttura precaria in acciaio coperta con un telo .

Sial per la tettoia in legno che per la copertura in acciaio e telo in pvc sarà necessario il ripristino dei luoghi con lo smontaggio delle stesse . Trattandosi di strutture prefabbricate montate a secco il ripristino non sarà difficoltoso.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERMIGNANO LOCALITA' CA` L` AGOSTINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERMIGNANO LOCALITA' CA` L` AGOSTINA, della superficie commerciale di **335,15** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un edificio di civile abitazione unifamiliare che si sviluppa su un piano seminterrato e due piani fuori terra.

L'immobile è ubicato all'inizio della località Ca' L'Agostina provenendo da Fermignano , è dotato di un ampio scoperto e vi si accede direttamente dalla strada Statale Metaurense . Il fabbricato è posizionato ad una distanza di circa 6 m dalla strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 142 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 485,47 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CA` L` AGOSTINA n. 18 , piano: S1 - T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è stato realizzato in due fasi , nella prima, nel 1964, è stata costruita la porzione di fabbricato (comprendente anche il vano scala) lato Urbania , nella seconda fase tra il 1975 ed il 1979 sono stati costruiti la porzione lato Fermignano ed il garage.

L'edificio è composto da due cantine al piano seminterrato , una cucina, una sala , un tinello, ripostiglio ed un bagno al piano rialzato , quattro camere ed un



bagno al piano primo.

La struttura portante è in muratura di blocchi in laterizio intonacati i solai di piano sono in laterocemento e la scala interna che collega il piano rialzato con il piano primo è in c.a., i pavimenti sono in parte in marmettoni ed in parte in ceramica , gli infissi sono in legno.

L'edificio è dotato di impianto idrico ed elettrico ma non ha impianto termico.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato non presenta lesioni né nelle componenti verticali né nelle componenti orizzontali , ma dall'epoca della costruzione non sono stati fatti interventi di ristrutturazione e le finiture sono ormai usurate ed in alcune porzioni anche lesionate e non sono più adeguate , così come le componenti impiantistiche.

A servizio del fabbricato , all'interno del lotto ci sono anche due garage , uno in muratura portante costruito in concomitanza alla realizzazione del secondo stralcio del fabbricato ed uno in acciaio autorizzato in seguito con concessione in sanatoria (del 1993).

Tra il garage ed il fabbricato c'è una tettoia in legno costruita in epoca più recente, ma priva di autorizzazioni per la quale è opportuna la rimozione.

L'immobile al momento del sopralluogo non è abitato ed è utilizzato come magazzino.

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
APPARTAMENTO	191,40	x	100 %	=	191,40
CANTINA	47,85	x	100 %	=	47,85
GARAGE	36,97	x	50 %	=	18,49
POLLAIO	8,04	x	30 %	=	2,41
SCOPERTO ESCLUSIVO	1.500,00	x	5 %	=	75,00
Totale:	1.784,26				335,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il valore unitario per abitazioni simili in zona possono andare da 790 a 1150 €/mq .
L'edificio in questione presenta una struttura in buone condizioni ma finiture ed impianti inadeguati. Si può valutare facendo una comparazione al valore di un immobile allo stato grezzo (dotato di struttura ma privo di impianti e finiture).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 335,15 x 500,00 = **167.575,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 167.575,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 167.575,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	335,15	0,00	167.575,00	167.575,00
				167.575,00 €	167.575,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 167.575,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 167.575,00**

data 28/11/2024

il tecnico incaricato
Marco Fini

