



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 74/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GARDENIA SPV S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA VERA COLELLA

CUSTODE:  
AVV. MILO SABBATINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Stefano Montanari**

CF: MNTSFN66R081459Y

con studio in MONTECALVO IN FOGLIA (PU) V. CA' LUCIO N. 25

telefono: 072258302

email: stefano@stefanomontanari.it

PEC: stefano.montanari@pecgeometripu.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a FRONTONE VIA DEL MARE SNC, della superficie commerciale di **323,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI APPARTAMENTO, ALLO STATO GREZZO, COMPLETO DI LOCALI DI SERVIZIO INSERITO UNA VILLETTA COMPOSTA DA 3 UNITA' IMMOBILIARI. ESTERNAMENTE E RIFINITO COMPLETAMENTE MENTRE INTERNAMENTE RISULTA ALLO STATO GREZZO.IL PIANO INTERRATO, OLTRE ALL'ACCESSO COMUNE DALLA STRADA, E' COMPOSTO DA UN GARAGE DI 49,32 MQ UTILI, RIPOSTIGLIO DI MQ 79,52 OLTRE UN BAGNO E UNA CANTINA. IL PIANO TERRA , QUANDO I LAVORI SARANNO ESEGUITI, SARA' COMPOSTO DA: INGRESSO-SOGGIORNO, CUCINA, DUE CAMERE, DUE BAGNI DUE DISIMPEGNI, UN RIPOSTIGLIO E DUE PORTICI. IL PIANO PRIMO SARA COMPOSTO DA UN SOPPALCO DI DUE STANZE CON UN PICCOLO BAGNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di APP.= 2,85 - INTERRATO = 2,40 - SOPPALCO = 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 604 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA DEL MARE S.N.C., piano: S1 - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ACCATASTAMENTO ALLO STATO GREZZO COSTITUZIONE del 18/02/2002 Pratica n. 20790 in atti dal 18/02/2002

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>323,51 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 225.678,31</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 225.678,31</b>
Data della valutazione:	<b>28/07/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Unità immobiliare allo stato grezzo.

## 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 **giudiziale**, stipulata il 24/11/2020 a firma di TRIBUNALE DI ANCONA ai nn. 1666 di repertorio, registrata il 13/01/2021 a URBINO ai nn. 156, iscritta il 13/01/2021 a URBINO ai nn. 13, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €50.000,00.

Importo capitale: €32.080,16

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/11/2021 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 1383/8221 di repertorio, registrata il 08/11/2021 a URBINO ai nn. 6610, iscritta il 08/11/2021 a URBINO ai nn. 675, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: €440.984,36.

Importo capitale: €220.492,18

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/09/2022 a firma di UNEP TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 523 di repertorio, registrata il 04/10/2022 a URBINO ai nn. 5884, iscritta il 04/10/2022 a URBINO ai nn. 4437, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/03/2017 a firma di Notaio OLIVADESE ALESSIA ai nn. 3881/2543 di repertorio, registrata il 03/04/2017 a URBINO ai nn. 1948, iscritta il 03/04/2017 a URBINO ai nn. 238, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: €180.000,00.

Importo capitale: €90.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. **05/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA N. 3 ALLOGGI E LOCALI DI SERVIZIO., rilasciata il 12/06/1999 con il n. 05/1999 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **05/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA N. 3 ALLOGGI E LOCALI DI SERVIZIO: VOLTURAZIONE CONCESSIONE EDILIZIA, rilasciata il 03/05/2002 con il n. 05/2002 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 FRONTONE VIA DEL MARE SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FRONTONE VIA DEL MARE SNC, della superficie commerciale di **323,51** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TRATTASI DI APPARTAMENTO, ALLO STATO GREZZO, COMPLETO DI LOCALI DI SERVIZIO INSERITO UNA VILLETTA COMPOSTA DA 3 UNITA' IMMOBILIARI. ESTERNAMENTE E RIFINITO COMPLETAMENTE MENTRE INTERNAMENTE RISULTA ALLO STATO GREZZO.IL PIANO INTERRATO, OLTRE ALL'ACCESSO COMUNE DALLA STRADA, E' COMPOSTO DA UN GARAGE DI 49,32 MQ UTILI, RIPOSTIGLIO DI MQ 79,52 OLTRE UN BAGNO E UNA CANTINA. IL PIANO TERRA , QUANDO I LAVORI SARANNO ESEGUITI, SARA' COMPOSTO DA:

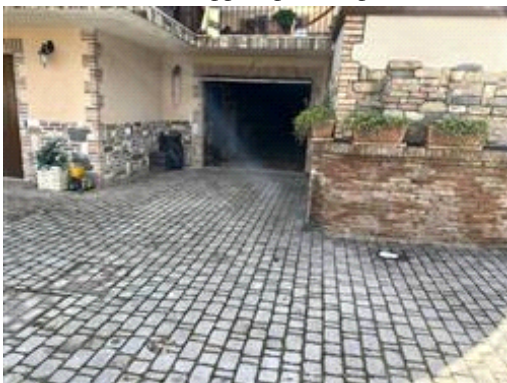


INGRESSO-SOGGIORNO, CUCINA, DUE CAMERE, DUE BAGNI DUE DISIMPEGNI, UN RIPOSTIGLIO E DUE PORTICI. IL PIANO PRIMO SARA' COMPOSTO DA UN SOPPALCO DI DUE STANZE CON UN PICCOLO BAGNO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di APP.= 2,85 - INTERRATO = 2,40 - SOPPALCO = 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 604 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA DEL MARE S.N.C., piano: S1 - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ACCATASTAMENTO ALLO STATO GREZZO COSTITUZIONE del 18/02/2002 Pratica n. 20790 in atti dal 18/02/2002

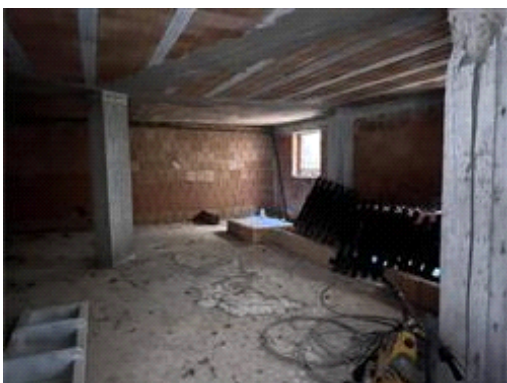
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



INGRESSO GARAGE



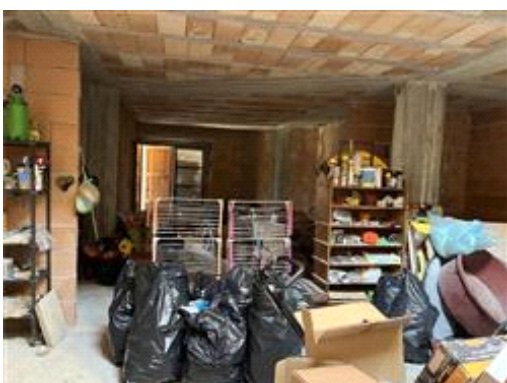
GARAGE



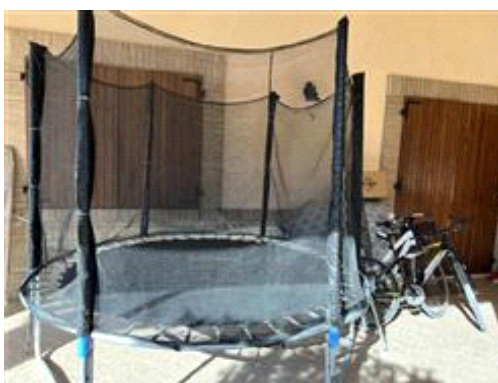
SERVIZI PIANO S1



SOPPALCO PIANO 1



APPARTAMENTO



INGRESSO AL PIANO TERRA



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



PORTICO INGRESSO



PORTICO RETRO



RETRO

COLLEGAMENTI

autostrada distante 57 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

nella media

panoramicità:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA NON E' FORMULABILE IN QUANTO NON E' PRESENTE L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO (UNITA' IMMOBILIARE ALLO STATO GREZZO).

CONSISTENZA:

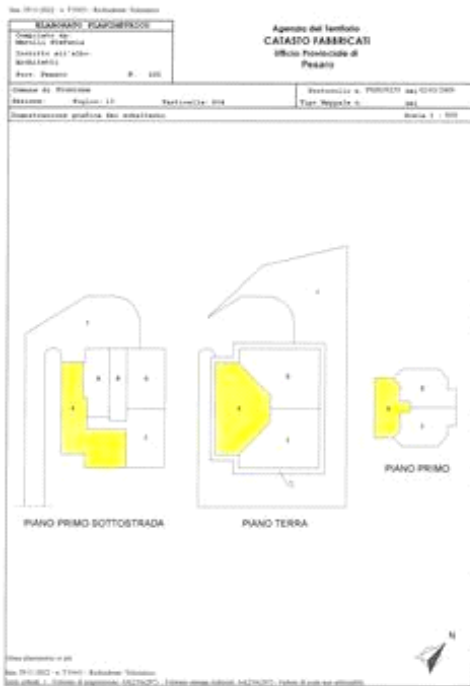
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle*



Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE E SERVIZI AL PIANO S1	167,77	x	50 %	=	83,89
SCOPERTO COMUNE (BENE COMUNE NON CENSIBILE SUB 1 RIPARTITO PER TRE UNITA' IMMOBILIARI)	389,00	x	10 %	=	38,90
ABITAZIONE PIANO TERRA	134,85	x	100 %	=	134,85
PORTICI AL PIANO TERRA	47,62	x	33,33 %	=	15,87
SOPPALCO AL PIANO PRIMO	50,00	x	100 %	=	50,00
<b>Totale:</b>	<b>789,24</b>				<b>323,51</b>



Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana  
 Elenco dei Subalterni Assegnati

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipi rogatorie	usu
FRONTONE					
Sub	INDICAZIONE rogatorie	Area	Partic.	Sezione	INDICAZIONE
1	VIA DEL MARE	504	51-1		BENE COMUNE ADU CENSIBILE E AI SUBALTERNI A.2.1.3 (SCOPERTO)
2					SCOPERTO
3					SCOPERTO
4	VIA DEL MARE	504	51-1-1		URTOI AL CORSO DI COSTRUZIONE
5	VIA DEL MARE	504	51-1-2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	VIA DEL MARE	504	51		ABITAZIONE
7	VIA DEL MARE	504	51-1-2		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	VIA DEL MARE	504	51		ABITAZIONE



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

IN CONSIDERAZIONE DELLO STATO GREZZO SI E' IPOTIZZATO UN VALORE A FINE LAVORI DI € 1.090,00 IL MQ; LO STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI ALLO STATO ATTUALE RISULTA AL 64 %.

VALORE A FINE LAVORI €/MQ 1.090 X 64 % = 697,60 €/MQ.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	323,51	x	697,60	=	<b>225.678,31</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 225.678,31</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 225.678,31</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 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	323,51	0,00	225.678,31	225.678,31
				<b>225.678,31 €</b>	<b>225.678,31 €</b>

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: **€ 225.678,31**

**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: **€ 225.678,31**

