



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 103/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOBANK SPA

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa D'ORAZIO FRANCESCA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DANIELE MAESTRINI**

CF: MSTDNL68A09Z133I

con studio in URBINO (PU) V. NAZIONALE BOCCA TRABARIA SUD 134

telefono: 3339696288

email: daniele@studiomaestro.it

PEC: daniele.maestrini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2018

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a ACQUALAGNA VIA LEONARDO DA VINCI 7, della superficie commerciale di **198,45** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di edificio bifamiliare posto in via Leonardo Da Vinci di Acqualagna composto da soggiorno, pranzo, cucina, 3 camere, 2 bagni disimpegno, 3 terrazzi al piano terra, e locale garage, ripostiglio e centrale termiza al piano seminterrato. La struttura portante del fabbricato è in Cemento Armato, con tamponamenti in muratura di laterizio, solai e copertura in laterocemento, quest'ultima ricoperta di tegole in laterizio. Anche se la Licenza Edilizia è dell'anno 1976, l'agibilità è stata rilasciata nell'anno 1996, anno in cui si presume siano stati ultimati definitivamente i lavori. Le pareti dell'edificio non sono state completate con la tinteggiatura, e presentano segnali di degrado dell'intonaco specie a ridosso del terreno; la rampa di accesso ai garage è priva di pavimentazione e di adeguata manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - SEMINTERRATO , ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 327 sub. 2 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 7 vani, rendita 310,91 Euro, indirizzo catastale: Via Leonardo Da Vinci - Acqualagna, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>198,45 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>€ 58.035,90</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 55.464,10</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

## 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 26/02/1999 a firma di Notaio Rizzi Roberto ai nn. rep. 14553 di repertorio, iscritta il 02/03/1999 a Urbino ai nn. Reg.Part. 244 - Reg Gen. 1122, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: Euro 500.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni.

La formalità è riferita solamente a Appartamento in Acqualagna (PU) via L.Da Vinci - Censito al catasto al F. 50 part. 327 sub 2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/08/2003 a firma di Tribunale Civile di Pesaro ai nn. 560/2003 di repertorio, iscritta il 26/08/2003 a URBINO ai nn. Reg.Part. 1303- Reg Gen . 6054, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 42.200,00.

Importo capitale: Euro 30.754,03.

La formalità è riferita solamente a ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Posta in via L. Da Vinci di Acqualagna, censita al Catasto Fabbricati al F. 50 part. 327 sub 2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/02/1999 a firma di Notaio Rizzi Roberto ai nn. Rep 14553 di repertorio, iscritta il 21/02/2019 a URBINO ai nn. Reg part. 108 - Reg Gen 959, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 500.000,00 .

Importo capitale: Euro 250.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni .

La formalità è riferita solamente a Immobile posto ad Acqualagna via L.Da Vinci Censito al catasto Fabbricati al F.50 part. 327 sub 2

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

pignoramento, stipulata il 19/10/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 808 di repertorio, trascritta il 28/11/2018 a URBINO ai nn. 6187/4437, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ufficiale Giudiziario di Urbino

##### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

atto di citazione, stipulata il 15/09/2006 a firma di Tribunale Civile di Urbino ai nn. 3147/2006 di repertorio, trascritta il 28/09/2006 a Urbino ai nn. 8336/4471, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Domanda Giudiziale di Accertamento Simulazione Atti n. 3147/2006 del Tribunale Civile di Urbino.

La formalità è riferita solamente a Immobile posto in Acqualagna via L.DaVinci Censito al catasto Fabbricati al F. 50 part. 327 sub 2

atto di citazione, stipulata il 03/06/2006 a firma di Tribunale Civile di Urbino ai nn. 2183 di repertorio, trascritta il 25/05/2007 a Urbino (PU) ai nn. 4285/2419, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Domanda Giudiziale di Accertamento Simulazione Atti n. 2183 del Tribunale Civile di Urbino del 03.06.2006 .

La formalità è riferita solamente a Immobile posto ad ACqualagna via L. Da Vinci Censito al Catasto fabbricati al F. 50 part. 327 sub 2

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE DI ACQUISTO, con atto stipulato il 13/06/1997 a firma di NOTAIO GIUSEPPE MANCINI ai nn. 4724.1/1997 di repertorio, registrato il 03/07/1997 a URBINO ai nn. 679.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento posto in Via Leonardo da Vinci di Acqualagna censito al Catasto al F. 50 part. 372 sub 2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE DI ACQUISTO, con atto stipulato il 13/06/1997 a firma di NOTAIO GIUSEPPE MANCINI ai nn. 4721.1/1997 di repertorio, registrato il 03/07/1997 a URBINO ai nn. 679.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento posto in Via Leonardo da Vinci di Acqualagna censito al Catasto al F. 50 part. 327 sub 2

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **CONCESSIONE EDILIZIA N. 23 del 16.06.1976**, per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione, agibilità del 24/09/1996.

Il titolo è riferito solamente a A 2 unità abitative poste in via L.Da Vinci di Acqualagna censite al Catasto Fabbricati al F. 50 part. 327 sub 2-3

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate piccole difformità sia nell'Abitazione al Piano Terra che nel locale garage al Piano Seminterrato , consistenti nella diversa posizione di tramezzature e aperture, e creazione di nuovi vani accessori. (normativa di riferimento: DPR 380/01 - TESTO UNICO DELL'EDILIZIA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di una CILA in Sanatoria in Comune e successiva variazione delle Planimetrie al Catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- DEPOSITO DI CILA COMPRESIVO DI SANZIONE: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento oggetto di esecuzione

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFERENZE NELLA POSIZIONE DI TRAMEZZATURE AL PIANO TERRA E PIANO PRIMO DELL'UNITA' ABITATIVA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di nuove planimetrie Catastali con procedura DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: E' STATO SISTEMATO NELLA PROCEDURA

Questa situazione è riferita solamente a IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ACQUALAGNA VIA LEONARDO DA VINCI 7

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ACQUALAGNA VIA LEONARDO DA VINCI 7, della superficie commerciale di **198,45** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di edificio bifamiliare posto in via Leonardo Da Vinci di Acqualagna composto da soggiorno, pranzo, cucina, 3 camere, 2 bagni disimpegno, 3 terrazzi al piano terra, e locale garage, ripostiglio e centrale termiza al piano seminterrato. La struttura portante del fabbricato è in Cemento Armato, con tamponamenti in muratura di laterizio, solai e copertura in laterocemento, quest'ultima ricoperta di tegole in laterizio. Anche se la Licenza Edilizia è dell'anno 1976, l'agibilità è stata rilasciata nell'anno 1996, anno in cui si presume siano stati ultimati definitivamente i lavori. Le pareti dell'edificio non sono state completate con la tinteggiatura, e presentano segnali di degrado dell'intonaco specie a ridosso del terreno; la rampa di accesso ai garage è priva di pavimentazione e di adeguata manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - SEMINTERRATO , ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 50 particella 327 sub. 2 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 7 vani, rendita 310,91

Euro, indirizzo catastale: Via Leonardo Da Vinci - Acqualagna, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono ACQUALAGNA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 40 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 40 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 40 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Appartamento in questione ha finiture di tipo economico, e l'impianto termico esistente costituito da caldaia a gas metano risulta essere non funzionante, si pensa per la mancanza di certificazione

relativa alla manutenzione annuale obbligatoria. Nel garage si denota un malfunzionamento del sistema fognante. I terrazzi esterni necessitano di interventi di manutenzione, con ripristino della soletta in cemento armato, e sua impermeabilizzazione. Tutto l'appartamento pur non avendo grosse problematiche, risulta carente della normale manutenzione e pulizia, con apparente stato di abbandono.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre realizzati in legno

nella media ★★★★★★★★

*infissi interni:* porte realizzati in legno tamburato

nella media ★★★★★★★★

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente

nella media ★★★★★★★★

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio

nella media ★★★★★★★★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★★★★★★★★

*portone di ingresso:* portone principale realizzato in alluminio e vetro

nella media ★★★★★★★★

*protezioni infissi esterni:* serrandine avvolgibili realizzate in pvc

al di sotto della media ★★★★★★★★

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★

*gas:* gas metano con alimentazione a rete pubblica conformità: conforme

nella media ★★★★★★★★

*termico:* con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori alluminio conformità: non conforme

mediocre ★★★★★★★★

Delle Strutture:

*copertura:* a falde - padiglione costruita in latero cemento

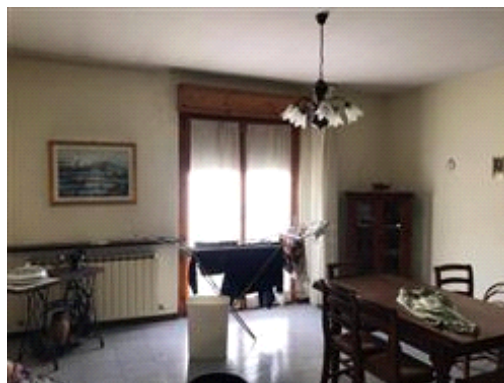
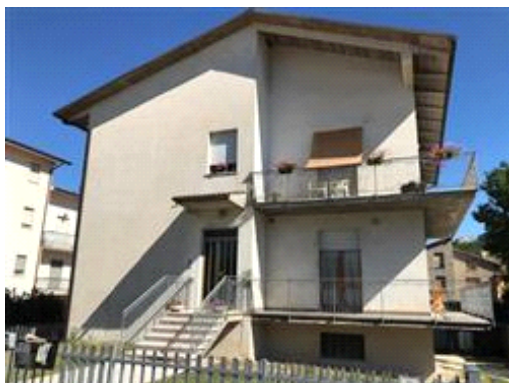
nella media ★★★★★★★★

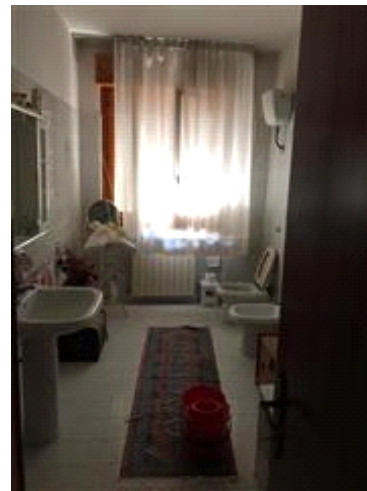
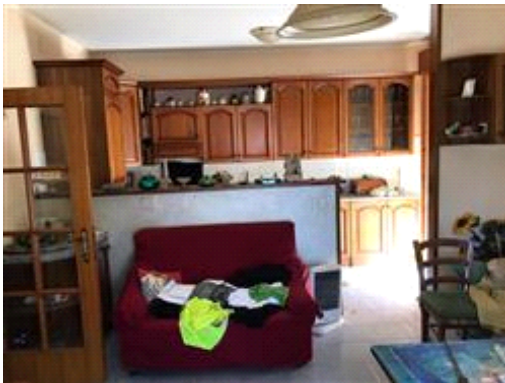
*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media ★★★★★★★★

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★





CLASSE ENERGETICA:



[184,50 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2020-23922 registrata in data 13/10/2020

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 Piano Terra	137,00	x	100 %	=	137,00
Garage	74,00	x	50 %	=	37,00
Terrazzi	29,30	x	33 %	=	9,67
Sottotetto	73,92	x	20 %	=	14,78
<b>Totale:</b>	<b>314,22</b>				<b>198,45</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo delle superfici dell'immobile si è proceduto come di seguito indicato:

La parte adibita a residenza è stata considerata pari al 100%, ( mq. 137,00 - 100% = mq. 137,00), i locali a servizio posti al piano seminterrato considerati al 50%, ( mq. 74,00 - 50% = mq. 37,00), i terrazzi sono stati considerati al 33% ( mq. 9,76), e la soffitta (sottotetto non utilizzabile pari a mq 73,92 è stata considerata al 20% (14,784) per un totale pari a mq. 198,453.

Il Prezzo Unitario considerate tutte le caratteristiche dell'immobile, è considerato pari ad Euron 600,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **119.071,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 119.071,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 59.535,90**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO E URBINO, ufficio tecnico di ACQUALAGNA, agenzie: PESARO E URBINO

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	198,45	0,00	119.071,80	59.535,90
				<b>119.071,80 €</b>	<b>59.535,90 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'appartamento seppur di grandi dimensioni non è facilmente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 1.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 58.035,90</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 2.571,80</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 55.464,10</b>

data 20/10/2020

il tecnico incaricato  
DANIELE MAESTRINI