



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

G.E. VERA COLELLA

CUSTODE:

IVG , delegato MILO SABBATINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROBERTO MARTELLI

CF:MRTRRT61P08L498X

con studio in URBANIA (PU) VIA FILIPPO UGOLINI 30

telefono: 0722318223

fax: 0722318223

email: studio_roma@email.it

PEC: roberto.martelli1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a SANT'ANGELO IN VADO Via Papa Clemente XIV S.n.c., della superficie commerciale Ragguagliata di **201,75** mq. Titolare per l' intero (1/1) del diritto di Usufrutto (*** DATO OSCURATO ***).

Si tratta di un appartamento con accesso indipendente facente parte di un edificio a schiera composto da altre 9 unità residenziali simili, edificato nei primi anni ottanta.

Si sviluppa su tre piani, Piano Seminterrato con altezza interna pari a ml. 2.20, ad uso garage con annessa centrale termica, w.c., e due ampi locali ad uso ripostiglio, Piano Terra Rialzato, con altezza interna pari a ml. 2.80, con cucina, pranzo, soggiorno, bagno, disimpegno e terrazzo, Piano Primo con altezza interna pari a ml. 2.85, con tre camere, ampio bagno, disimpegno e due terrazzi. L'appartamento gode sul fronte e sul retro di uno scoperto esclusivo sistemato a giardino. I tre piani sono collegati da una scala interna.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 697 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 02, consistenza 8 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Clemente XIV , piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Ugolini Sauro, Dominik Romano, Grassi Mauro, strada di lottizzazione

Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	201,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.800,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.800,00
Data della valutazione:	10/05/2022

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 **giudiziale**, stipulata il 20/08/2014 a firma di tribunale di Pesaro ai nn. rep. 1155 di repertorio, iscritta il 28/08/2014 ai nn. 3542/536, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 10.000,00.

Importo capitale: €. 5.151,02.

La formalità è riferita a immobile oggetto di esecuzione, unitamente ad altri beni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/05/2019 a firma di tribunale di Urbino ai nn. rep. 152 di repertorio, iscritta il 19/05/2020 a Urbino ai nn. n.1954/224, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Urbino.

Importo ipoteca: €. 55.329,09.

Importo capitale: €. 36.886,06.

La formalità è riferita a immobile oggetto di esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/01/2021 a firma di ufficiale giudiziario tribunale di Urbino ai nn. rep. 152 di repertorio, trascritta il 12/03/2021 a Urbino ai nn. n. 1375/1049, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita alla quota intera dell'immobole oggetto di esecuzione

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 insolite alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 della Nuda Proprietà, in forza di atto di Donazione (dal 20/03/2014), con atto stipulato il 20/03/2014 a firma di notaio Caccavalle Massimo ai nn. rep. 4448/2644 di repertorio,



trascritto il 01/04/2021 a Urbino ai nn. 1396/1036. (Usufruttuario per la quota di 1/1 [REDACTED]
[REDACTED] esecutato, in forza dello stesso atto)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **concessione edilizia n.302** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione dn fabbricato a dieci appartamenti, presentata il 07/11/1980 con il n. 1809 di protocollo, rilasciata il 11/02/1981 con il n. 302 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Successiva pratica di condono con concessione in Sanatoria n. 173 del 14/10/1991, per la realizzazione di una Cantina al piano Seminterrato. Successivo art 26 per la modifica degli spazi interni in data 18/07/1991 protocollo n. 4708

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: legge 11 Agosto 1939, n. 1249 di conversione del Regio Decreto legge 13 Aprile 1939, n. 652 - modificata con Decreto di Conversione del legislativo 8 aprile 1948, n. 514 - infine, Art. 19 comma 14 del D.L. 31 Maggio 2010 n. 78)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: testo unico edilizia DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Conforme con la normativa vigente riferita al periodo di edificazione dell'immobile



BENI IN SANT'ANGELO IN VADO VIA PAPA CLEMENTE XIV S.N.C.

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a SANT'ANGELO IN VADO Via Papa Clemente XIV S.n.c., della superficie commerciale Raggiungata di **201,75** mq. Titolare per l' intero (1/1) del diritto di Usufrutto (*** DATO OSCURATO ***).

Si tratta di un appartamento con accesso indipendente facente parte di un edificio a schiera composto da altre 9 unità residenziali simili, edificato nei primi anni ottanta.

Si sviluppa su tre piani, Piano Seminterrato con altezza interna pari a ml. 2.20, ad uso garage con annessa centrale termica, w.c., e due ampi locali ad uso ripostiglio, Piano Terra Rialzato, con altezza interna pari a ml. 2.80, con cucina, pranzo, soggiorno, bagno, disimpegno e terrazzo, Piano Primo con altezza interna pari a ml. 2.85, con tre camere, ampio bagno, disimpegno e due terrazzi. L'appartamento gode sul fronte e sul retro di uno scoperto esclusivo sistemato a giardino. I tre piani sono collegati da una scala interna.

Identificazione catastale:

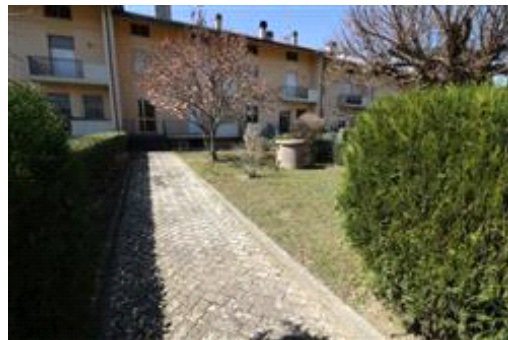
- foglio 47 particella 697 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 02, consistenza 8 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Clemente XIV , piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Ugolini Sauro, Dominik Romano, Grassi Mauro, strada di lottizzazione

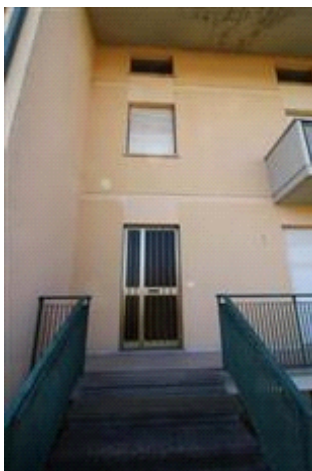
Immobile costruito nel 1981.



fronte



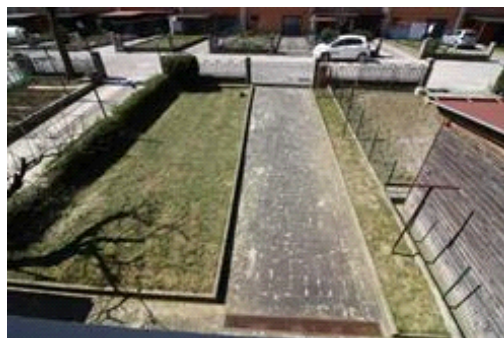
accesso fronte



ingresso



fronte

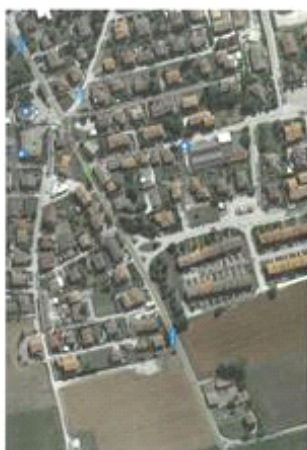


panoramica fronte

retro garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

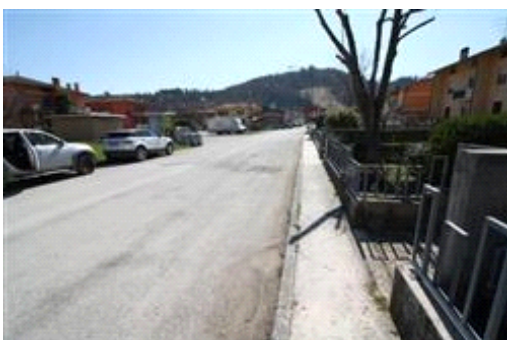
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



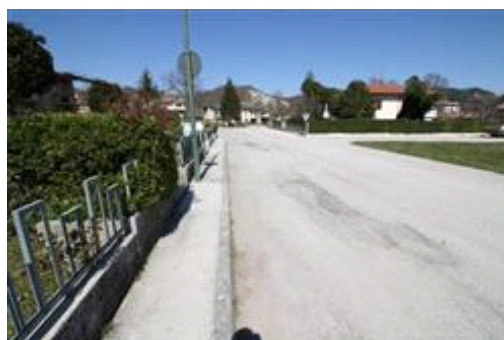
area circostante il fabbricato



ingresso su strada



via papa Clemente XIV



accesso di via Papa Clemente XIV

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è parte di un immobile costruito nei primi anni ottanta, con Tipologia a schiera, si sviluppa su tre piani, da cielo a terra, ha accesso indipendente da via principale. Da uno scoperto esclusivo sistemato a giardino si accede attraverso una scalinata di 6 gradini al Piano Terra, ad uso



giorno, composto da un retro cucina, zona pranzo, sala, e bagno, una scala interna aperta in pietra pregiata, porta al Piano superiore Piano Primo, con un piccolo disimpegno che conduce a tre ampie camere e bagno ben rifinito. Al piano Terra da scala interna chiusa si può scendere al piano sottostante Seminterrato, di dimensioni ampie, con diversi locali, una cantina una zona ad uso taverna ed ampio garage. Il piano seminterrato è servito anche da un bagno/lavanderia. L'accesso al garage è individuato sul prospetto Retro da strada interna ampia, che serve tutte le proprietà. Sul fronte e sul retro a quote differenti ci sono degli spazi esclusivi a verde.

La struttura è del tipo mista, muratura di laterizio portante perimetrale e pilastri, cordoli e travi centrali. I terrazzi sono in cls in aggetto. La copertura in tegole di cotto del tipo "Portghese". Le facciate sono tinteggiate a plastico liscio.

L'appartamento seppur risalente agli anni ottanta, non è mai stato abitato, ma utilizzato sporadicamente per cene e per accatastare beni di proprietà, quindi il suo stato conservativo risulta ottimo, fatta eccezione per alcune tracce di umidità risalente, nel Piano Seminterrato.

Le finiture sono medio alte, con utilizzo di graniti indiani per la pavimentazione del reparto giorno, legno di rovere a listelli posati a spina di pesce per il reparto notte, piastrelle per i bagni di ottima fattura e materiale, quest'ultimi risultano ben rifiniti ed ampi. Gli infissi sono in alluminio con vetro a camera, gli oscuramenti con avvolgibili in Pvc, gli impianti sono risalenti allo stesso periodo con caratteristiche tecniche e di sicurezza riferite agli anni ottanta. La scala che conduce al piano Primo è di granito indiano, stessa pietra dei pavimenti e molto pregiata. La scala che porta al piano Seminterrato è in pietra di trani, le porte sono in rovere massello, di ottima fattura. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano, non allacciata alla rete, ma funzionante.

la distribuzione interna risulta ben realizzata e gli spazi sono godibili appieno.

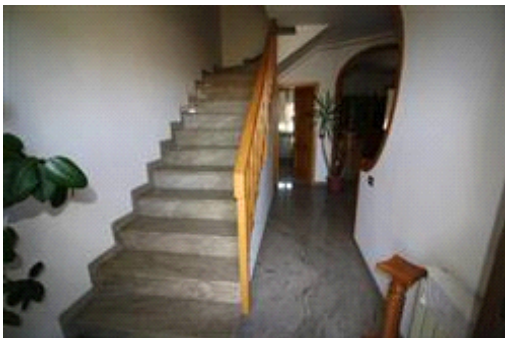
Lo stato manutentivo risulta ottimo e non necessita di interventi di ripristino.



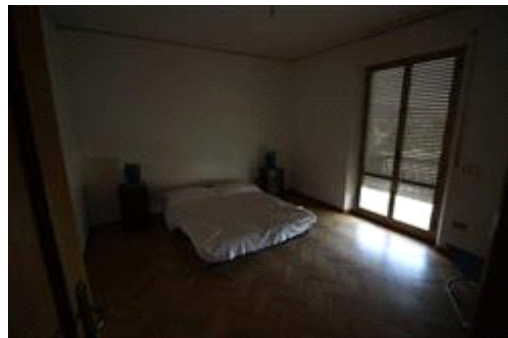
interni-soggiorno-



interni -pranzo-

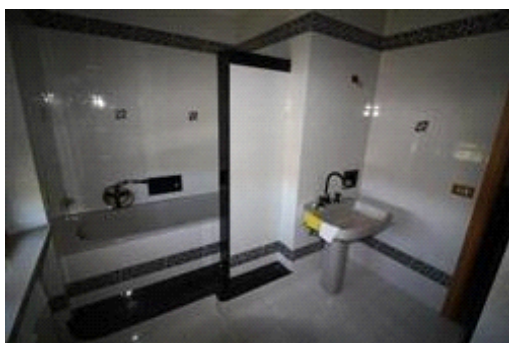


interni - scala -

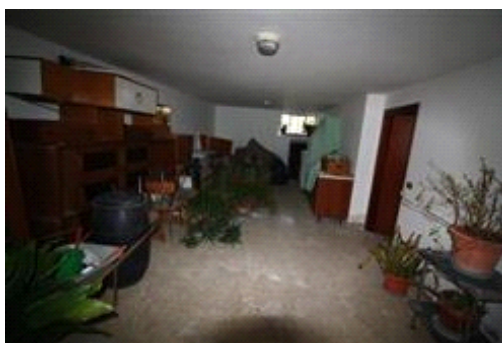


interni - camera -





interni - bagno -



interni -garage -

CLASSE ENERGETICA:



[175,84 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220406-041057-28660 registrata in data 06/04/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	138,00	x	100 %	=	138,00
Locali al Piano seminterrato, garage, cantine, ripostiglio, vano tecnico e w.c.	89,00	x	50 %	=	44,50
Terrazzi	15,00	x	25 %	=	3,75
scoperto esclusivo	310,00	x	5 %	=	15,50
Totale:	552,00				201,75

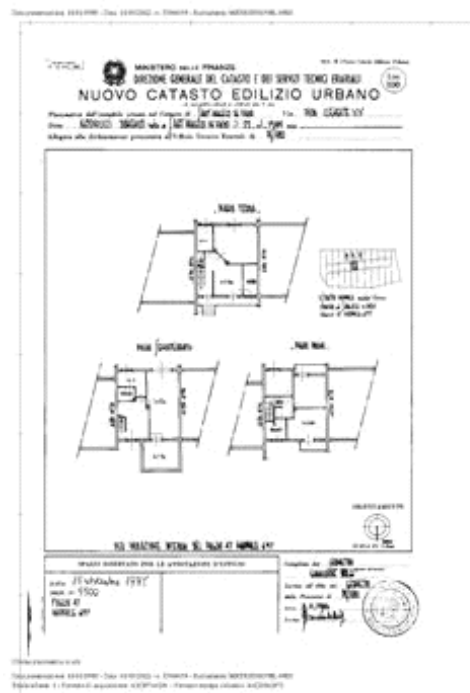




estratto con sovrapposizione ortofotocarta



mappa catastale



planimetria catastale fabbricato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato, ci si è attenuti al criterio dell'ordinarietà, nel senso che il giudizio di stima deriva dalla media dei dati raccolti, verificando valori di edifici simili nella zona ed eliminando quei valori che per difetto o per eccesso si discostano dai valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale RAGGUAGLIATA in funzione dei coefficienti di destinazione.

L'indagine per il reperimento dei dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso informazioni assunte presso operatori economici ed intermediari immobiliari, consultazione dei valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, prezzi di compravendite avvenute per beni simili nella zona, Si sono valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, valutandone i parametri come la dotazione di standards, lo stato manutentivo e normativo degli impianti tecnici esistenti, legati alla fruibilità dell'immobile, la posizione, l'esposizione il grado di finiture, l'anno di costruzione e se sono avvenuti ammodernamenti, lo stato manutentivo in funzione anche degli interventi necessari al ripristino, l'accessibilità ed altro. Da ultimo si è tenuto in considerazione il momento di contrazione del mercato Immobiliare.

Nel dettaglio si è pervenuti ad un prezzo di vendita medio, riscontrato tra gli operatori immobiliari della zona, per edifici simili che oscilla da €. 800/mq a €. 900/mq. per fabbricati simili. Tali valori si confermano attraverso l'analisi data dal coefficiente di età, che partendo dal valore di immobili nuovi o ristrutturati venduti nella stessa zona, in funzione della vetusta del bene stimato, attribuisce un coefficiente di riduzione. Nel nostro caso per edifici realizzati circa 40 anni fa con qualità medio alta delle finiture, in buono stato manutentivo, si attribuisce un coeff. riduttivo pari al 60% (Consulente immobiliare del Sole 24 Ore), In funzione del valore di vendita di edifici nuovi verificati che si aggira attorno ai 1400/1500 €. /mq., moltiplicando i valori per il coefficiente di Età riduttivo 0.60 si ottiene un valore attorno ad €. 870/mq.. In funzione del momento di contrazione del mercato immobiliare si attribuisce un valore di €. 800,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 201,75 x 800,00 = **161.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento stima	-400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 161.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 128.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro sez. Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di dei registri immobiliari di Pesaro sez. di Urbino, ufficio tecnico di Sant'Angelo in Vado, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: conoscenza personale del mercato immobiliare del luogo

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	201,75	0,00	161.000,00	128.800,00
				161.000,00 €	128.800,00 €

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: **€. 128.800,00**

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: **€. 128.800,00**

data 10/05/2022

il tecnico incaricato
ROBERTO MARTELLI

