



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

86/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.sa VERA COLELLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANTONELLA ROSSI

CF:RSSNNL65A48Z133F

con studio in CAGLI (PU) via NARO CASE SPARSE

telefono: 0722318223

email: studio_roma@email.it

PEC: antonella.rossi@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box singolo a FOSSOMBRONE VIA G.F. GUERRIERI SNC, della superficie commerciale di **114,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato realizzato per la parte abitativa negli anni 92-93, come ampliamento realizzando il gageage oggetto di esecuzione immobiliare negli anni 94-98.

L'ampliamento è in c.a. con solaio in lastre di ISOTRAC della Sicap, ventilazione con griglie di areazione. Lastrico solare e zona pedonale piano Terra con pavimentazione autobloccante. Scoperto al Piano Seminterrato destinato ad accesso carraio con pavimentazione in cemento. Muri di contenimento in cemento armato.

IL'intero immobile verte di condizioni medio/buone, necessiterebbe di un intervento di straordinaria manutenzione degli esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e Terra , ha un'altezza interna di 302 cm. .Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 1105 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 83 mq, superficie catastale mq. 101, rendita 19.290,00 Euro, indirizzo catastale: VIA G.F. GUERRIERI SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/11/1994 in atti dal 12/1/1995 prot. 3045.1/1994
Coerenze: parti comuni su più lati, [REDACTED] Ferrovia dello Stato, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.500,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.500,00
Data della valutazione:	25/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Ci sono stoccati dei materiali edili ed alcuni mobili, tutto di facile rimozione.

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 25/03/2010 a firma di NOTAIO COLANGELI ai nn. REP. 70288/30580 di repertorio, iscritta il 30/03/2010 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. R.P. 482, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria .

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 150.000.

In data 23/12/2013 rep. 37269/12054 con atto pubblico Not. [REDACTED] vendeva l'immobile oggetto ipoteca alla società [REDACTED] con sede in Città di Castello che si accollava il muto fondiario residuo.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/08/2015 a firma di TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 282/2015 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Urbino in data 31/08/2015 n. 282/2015 RG 801/2015 rep. 475/2015.

Importo ipoteca: 38.165,34

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/09/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 412 di repertorio, trascritta il 12/10/2020 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG 4582 RP 3300, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/12/2014), con atto stipulato il 23/12/2014 a firma di NOTAIO SPINAZZOLA MASSIMO DI FANO ai nn. REP. 37269/12054 di repertorio, trascritto il 02/01/2015 a CONSERVATORIA DI URBINO ai nn. RG 19 RP 16.

Nell'atto viene specificato l'accollo del mutuo residuo di euro 34.482,00 stipulato dal Sig. [REDACTED] in data 25/03/2010 dal notaio Colangeli di Fano rep. 20288/30580

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

COSTRUZIONE FABBRICATO URBANO PROGETTO DI VARIANTE N. **5307/D**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO URBANO PROGETTO DI VARIANTE , presentata il 27/08/1992 con il n. 14/92 di protocollo, rilasciata il 14/09/1992 con il n. 179/92 di protocollo.

La prima C.E. per la costruzione parziale del fabbricato era la 28/92 del 4/2/1992 dove non era previsto il garage oggetto di pignoramento.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **5307/9**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA CONCESSIONE EDILIZIA PER COMPLETAMENTO LAVORI NON ULTIMATI NEI TERMINI , presentata il 19/09/1997 con il n. 14 di protocollo, agibilità del 13/12/2002 con il n. 590215 di protocollo.

Strutture ultimate del 24/03/93 prot. 013943, collaudo strutturale del 6/09/1994 prot. 8562 regione marche genio civile di Pesaro.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera aggiornamento del 2004, deliberazione GIUNTA REGIONALE n. 1278 del 30/10/2017, l'immobile ricade in zona Art.55 - Zona B3 residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = 3.0 mc/mq Ds= distanza minima ml. 5.00 Dc= distanza minima ml. 5.00 Df= distanza minima ml. 10.00 H Max= ml. 9,50

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

In base ai canoni di aggiornamento catastale attuali sarebbe più corretto dire che l'immobile è su piani, precisamente: Immobile a destinazione garage al PS1 con terreno di proprietà a destinazione accesso carraio. Al P.T. con scoperto di proprietà incluso di lastrico solare. Gli aggiornamenti Catastali degli anni 94 avevano regole diverse rispetto alle attuali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

In base ai canoni di aggiornamento catastale attuali sarebbe più corretto dire che l'immobile è su piani, precisamente: Immobile a destinazione garage al PS1 con terreno di proprietà a destinazione accesso carraio. Al P.T. con scoperto di proprietà incluso di lastrico solare. Gli aggiornamenti Catastali degli anni 94 avevano regole diverse rispetto alle attuali. Pertanto la descrizione nell'atto risulta essenziale anche se corretta come da visura catastale.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FOSSOMBRONE VIA G.F. GUERRIERI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a FOSSOMBRONE VIA G.F. GUERRIERI SNC, della superficie commerciale di **114,60 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato realizzato per la parte abitativa negli anni 92-93, come ampliamento realizzando il garage oggetto di esecuzione immobiliare negli anni 94-98.

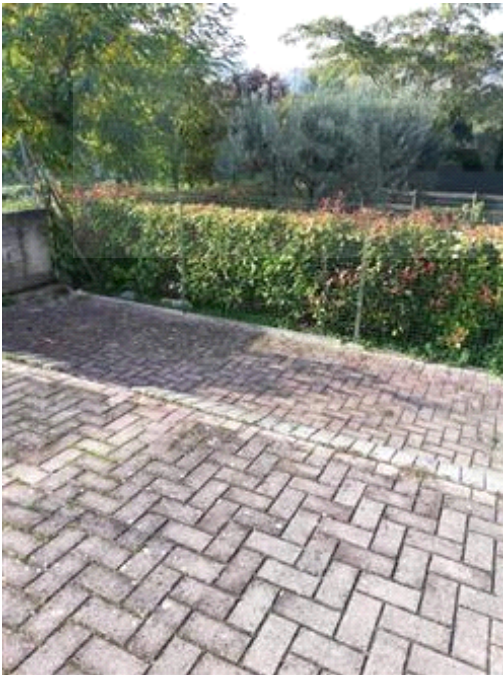
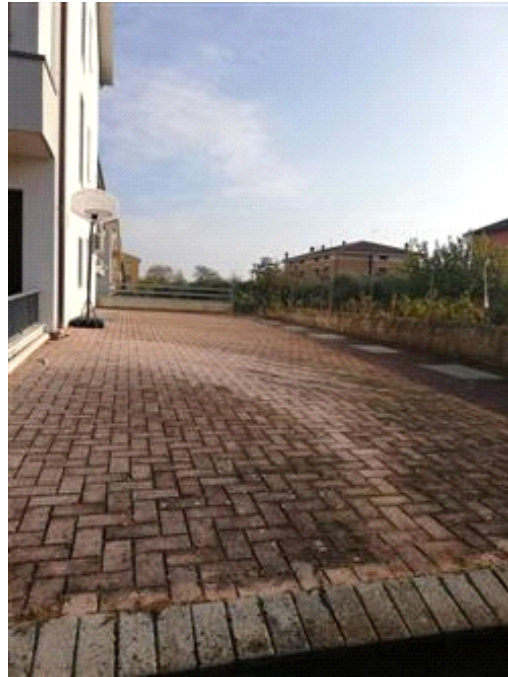
L'ampliamento è in c.a. con solaio in lastre di ISOTRAC della Sicap, ventilazione con griglie di areazione. Lastrico solare e zona pedonale piano Terra con pavimentazione autobloccante. Scoperto al Piano Seminterrato destinato ad accesso carraio con pavimentazione in cemento. Muri di contenimento in cemento armato.

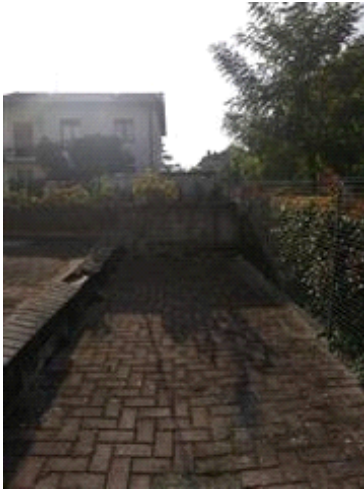
IL'intero immobile verte di condizioni medio/buone, necessiterebbe di un intervento di straordinaria manutenzione degli esterni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e Terra , ha un'altezza interna di 302 cm. .Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 1105 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 83 mq, superficie catastale mq. 101, rendita 19.290,00 Euro, indirizzo catastale: VIA G.F. GUERRIERI SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 29/11/1994 in atti dal 12/1/1995 prot. 3045.1/1994
Coerenze: parti comuni su più lati, [REDACTED] Ferrovia dello Stato, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 1994.

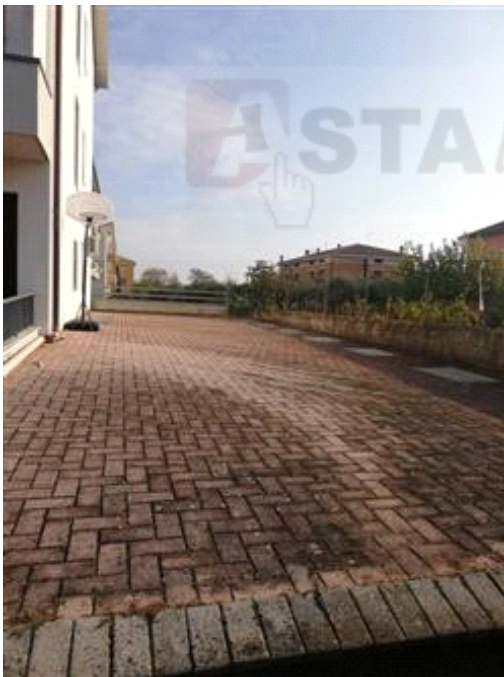




DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

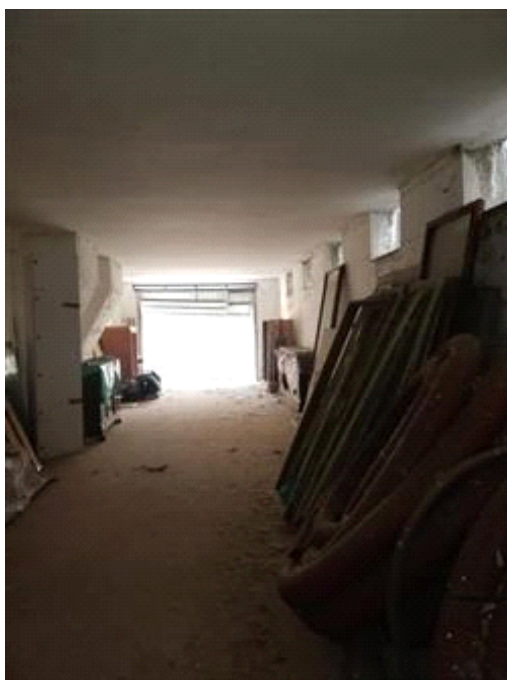
L'immobile a destinazione garage ha rifiniture essenziali al suo interno, con pavimentazione tipo industriale, nessun impianto di illuminazione, trovasi una predisposizione di impianto fognante per la realizzazione di un bagno.

Al suo interno ci sono due bocchette di areazione, in cemento armato, che sono del garage affianco, realizzate nel primo intervento di edificazione.

Porta basculante in alluminio, areazione protetta con griglia metalica.

nell'insieme il bene verte in buone condizioni, necessiterebbe di una manutenzione ordinaria, ma adatto alla sua destinazione d'uso.



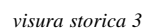
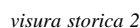
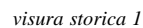
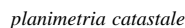


CONSISTENZA:

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
garage	99,50	x	100 %	=	99,50
scoperto al piano seminterrato accesso carraio esclusivo	41,00	x	5 %	=	2,05
scoperto al piano terra composto zona pedonale lastricata	16,00	x	5 %	=	0,80
lastrico solare al piani terra maggiorato della zona di areazione con griglia	122,50	x	10 %	=	12,25
Totale:	279,00				114,60





estratto di mappa

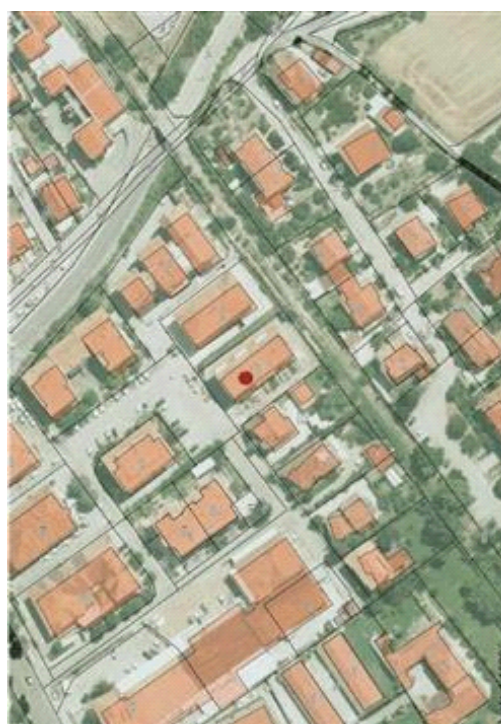


foto aerea

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari del posto (20/12/2021)

Domanda: minima

Offerta: buona

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 650,00

omi di Pesaro

Domanda: minima

Offerta: buona

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2.5 anni

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 720,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale dell'immobile e le superfici ragguagliate degli scopertio e del lastrico solare sono di:

mq. 114.60 x €/mq. 450.000= € 51.570,00

arrotondato ad Euro 51.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **51.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile 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 dei valori medi; il metodo assunto è quello SINTETICO COMPARATIVO, dove il parametro di riferimento è il prezzo al mq. di superficie commerciale.

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, consultazioni 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, la posizione l'esposizione, il grado di finitura, l'anno di costruzione e se sono avvenuti ammodernamenti, l'accessibilità ed altro.

Si è tenuto in forte considerazione il momento di contrazione del mercato immobiliare e la scarsa domanda.

Ciò premesso alla luce di quanto esposto e considerato, si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di stima un valore al mq. pari ad € 450.00 (euri quattrocentocinquanta/00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di FOSSOMBRONE, agenzie: DI FOSSOMBRONE, osservatori del mercato immobiliare Pesaro, ed inoltre: conoscenze personali

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	box singolo	114,60	0,00	51.500,00	51.500,00
				51.500,00 €	51.500,00 €

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: € 51.500,00

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: € 51.500,00

data 25/01/2022

il tecnico incaricato
ANTONELLA ROSSI

