



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa VERA COLELLA

CUSTODE:

Avv. MILO SABBATINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. WALTER SARAGHI

CF:SRGWTR68T09L500Y

con studio in FERMIGNANO (PU) VIA FRATELLI CERVI, 3

telefono: 0722330973

fax: 0722330973

email: w.saraghi@alice.it

PEC: walter.saraghi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CANTIANO Via Piano di Pontedazzo 28, della superficie commerciale di **180,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso in un edificio a due unità immobiliari ubicato in Loc. "Col Bruciato" Via Piano di Pontedazzo n. 28 a circa 1,5 Km. dal centro di Cantiano (PU) in zona agricola. L'edificio è raggiungibile tramite strada interpodereale imbrecciata in servitù di passaggio, si sviluppa su due livelli fuori terra per la parte residenziale e uno seminterrato per la parte pertinenziale. Ha struttura portante in muratura, solai di piano in latero-cemento, copertura con solaio inclinato in latero-cemento e manto in coppi di laterizio, ventaglie in travicelli di legno e pianelle. Esternamente la finitura è intonacata. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono appena sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo, ha un'altezza interna di 2,60/3,20. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 229 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA PIANO DI PONTEDAZZO n. 28, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confina con altra unità immobiliare dello stesso edificio, Foglio 16 particella 229 sub. 4, nonché con la parte comune sub. 1 (scoperto comune)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.555,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.727,61
Data della valutazione:	12/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di un alloggio con pertinenze allo stato grezzo con lavori di ristrutturazione non completati e non idoneo, allo stato attuale, alla permanenza di persone.

Come da certificazione della Agenzia delle Entrate del 10/03/2023, allegata alla presente perizia, NON sussistono contratti di locazione sull'immobile pignorato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

BENE:

1) *Fabbricato in Cantiano, distinto al N.C.E.U., F. 16 MAP. 229 sub. 5.*

Al C.F. il MAP. 229 SUB. 5 deriva dal MAP. 229 sub. 3, giusta variazione prot. n. B00614.1/1999 del 30/08/1999

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 18/11/1998 a firma di Notaio Manfucci Stefano ai nn. 17039 di repertorio, registrata il 14/09/2018 a URBINO ai nn. 4654/582, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in RINNOVAZIONE all'iscrizione n. 1175 del 26/11/1998 per Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario .

Importo ipoteca: 107.164,80.

Importo capitale: 42.865,92.

Durata ipoteca: 19 anni 11 mesi.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato in Cantiano, Via Piano di Pontedazzo n. 28, distinto al N.C.E.U al F. 16 PART. 229 sub. 5 (Cat. A/3 vani 8 piano S1-T-1)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 14/11/2022 a URBINO ai nn. 6840/5094, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Urbino in data 03/10/2022, n. 528 di repertorio.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato in Cantiano, Via Piano di Pontedazzo n. 28, distinto al N.C.E.U al F. 16 PART. 229 sub. 5 (Cat. A/3 vani 8 piano S1-T-1)

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**

Ulteriori avvertenze:

L'appartamento in pignoramento fa parte di un edificio a due alloggi con SCOPERTO



COMUNE catastalmente identificato al Foglio 16 particella 229 sub. 1, meglio riportato nella planimetria catastale. Per L'accesso all'edificio, che avviene tramite strada in SERVITU' DI PASSAGGIO sulla particella 255 del Foglio 16 del comune di Cantiano, verrà richiesta partecipazione alle spese di manutenzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con Atto Notarile Pubblico stipulato il 31/07/2017 a firma di Notaio Olivadese Alessia ai nn. 4048/2636 di repertorio, registrato il 08/08/2017 a URBINO ai nn. 4446/3197 si trasferisce l'immobile con SERVITU' RECIPROCA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE di cui all'atto di stralcio divisionale ricevuto dal Notaio Alesia Olivadese di Pergola in data 18/12/2008, REP. n. 64/45, trascritto ad Urbino il 15/01/2009 al n. 176 REG. PART. I venditori hanno altresì dichiarato e gli acquirenti hanno riconosciuto e confermato, accettando espressamente, l'esistenza ai sensi dell'Art. 1062 Cod. Civ., di una servitù di passaggio pedonale e carrabile, anche con mezzi agricoli, a carico del terreno oggetto della compravendita, censito al Foglio 16 particella n. 255 del comune di Cantiano, da esercitarsi sulla strada interpoderale ivi esistente, della larghezza di circa metri lineari quattro (mt. 4), onde consentire l'accesso al fabbricato, altrimenti intercluso, censito al Foglio 16 con la particella 229 subalterno 4 e subalterno 5 del comune di Cantiano.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/06/1998), con atto stipulato il 05/06/1998 a firma di Notaio MANFUCCI STEFANO ai nn. 16534 di repertorio, trascritto il 17/06/1998 a URBINO ai nn. 2787/2039

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 05/06/1998)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 05/06/1998)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 6/1998, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA ALLA COPERTURA ED ALLE FACCIAE, rilasciata il 29/06/1998 con il n. 2803 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 4/1999, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISANAMENTO CONSERVATIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE, rilasciata il 25/05/1999 con il n. 2338 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.C. n. 48 del 18/10/2005, l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici: Il fabbricato è individuato in zona agricola esterna ai centri abitati, art. 58 delle NTA. Si veda stralcio NTA allegato alla presente perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., relativa a codesta procedura, risulta completa.



La descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare identifica esattamente i beni immobili in esame;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da un raffronto tra l'A.E. n. 6 del 1998 e l'A.E. n. 4 del 1999 (lavori non ultimati) si evince che i solai di piano in legno sono stati sostituiti con solai in latero-cemento senza autorizzazione e sono state indicate, nello stato attuale dell'A.E. n. 4/99, la posizione e/o chiusura di alcune bucatore (interne e/o esterne) differenti da quelle depositate. Inoltre manca la necessaria denuncia sismica per quelle opere che influiscono sulle strutture come le aperture sulle murature, la sostituzione dei solai, la realizzazione di vani nei solai e realizzazione di rampe di scale in cls armato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Titolo in sanatoria: €4.000,00
- Sanatoria strutturale: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che, nella planimetria catastale, al Piano Seminterrato sono indicate le altezze delle pertinenze di H = 2,40 per il ripostiglio e H = 2,50 per il deposito mentre sul posto misurano rispettivamente H = 2,00 il ripostiglio e H = 2,10 il deposito. Al Piano Terra viene riportato il bagno a fianco della loggia come da progetto, ma ancora non definito sul posto in considerazione dello "stato grezzo" dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CANTIANO VIA PIANO DI PONTEDAZZO 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANTIANO Via Piano di Pontedazzo 28, della superficie commerciale di **180,22 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene, oggetto di valutazione, è ricompreso in un edificio a due unità immobiliari ubicato in Loc. "Col Bruciato" Via Piano di Pontedazzo n. 28 a circa 1,5 Km. dal centro di Cantiano (PU) in zona agricola. L'edificio è raggiungibile tramite strada interpodereale imbrecciata in servitù di passaggio, si sviluppa su due livelli fuori terra per la parte residenziale e uno seminterrato per la parte pertinenziale. Ha struttura portante in muratura, solai di piano in latero-cemento, copertura con solaio inclinato in latero-cemento e manto in coppi di laterizio, ventaglie in travicelli di legno e



pianelle. Esternamente la finitura è intonacata. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono appena sufficienti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo, ha un'altezza interna di 2,60/3,20. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 229 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA PIANO DI PONTEDAZZO n. 28, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confina con altra unità immobiliare dello stesso edificio, Foglio 16 particella 229 sub. 4, nonché con la parte comune sub. 1 (scoperto comune)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1999.



Prospetto



Fianco SX



Retroprospetto 1



Retroprospetto 2





Ingresso dalla loggia al PT



Deposito al PS1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cantiano (PU) a circa 1500 mt. fornito di tutti i servizi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Gubbio a circa 12 Km., Fano a circa 50 Km., Roma a circa 200 Km..

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 125 Km.

ferrovia distante 75 Km.

autostrada distante 75 Km.

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso dell'appartamento posto al Piano Terra, si trova sul fronte dell'edificio protetto dalla loggia. Attraverso l'atrio d'ingresso si accede alla zona giorno, composta da cucina, sala e bagno con antibagno (da definire). Con scala interna dall'atrio si accede al Piano Primo dove è collocata la zona notte composta da un disimpegno, due camere un bagno e ripostiglio. Al piano Seminterrato con accessi indipendenti tutti dall'esterno si trovano tre locali pertinenziali, deposito, magazzino e ripostiglio. Tutto intorno all'edificio è presente uno scoperto comune (sub. 1) come meglio



identificato nella planimetria catastale.

Allo stato attuale l'appartamento si presenta internamente allo stato grezzo con lavori non conclusi (rimangono da completare parte degli impianti tecnologici interni, termico, idrico, gas, elettrico, massetti, pavimenti, rivestimenti, sanitari, rubinetterie, radiatori, caldaia, infissi, porte, portoni e buona parte di intonaco al piano terra e seminterrato). L'alloggio è allacciato ai pubblici servizi di acqua e energia elettrica. Lo stato di manutenzione interno è sufficiente.

Si precisa che essendo il fabbricato "al grezzo" non è necessario l'Attestato di Prestazione Energetica.



Cucina PT



Sala PT



Scala dal PT al P1



Bagno al P1





Camera al P1



Camera al P1

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
Locali residenziali al PT	84,05	x	100 %	=	84,05
Locali residenziali al P1	74,40	x	100 %	=	74,40
Accessori al PS1 non collegati direttamente	74,40	x	20 %	=	14,88
Loggia al PT	19,69	x	35 %	=	6,89
Totale:	252,54				180,22



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate (17/04/2023)

Valore minimo: 520,00

Valore massimo: 740,00

Agenzia Immobiliare (05/05/2023)

Domanda: Quale è il valore di mercato di un appartamento simile a quello oggetto di stima?

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore unitario medio per immobili simili allo stato finito in condizioni manutentive "normali" è di € 572,00 il mq. Considerando lo stato manutentivo e le caratteristiche dell'immobile si ritiene che il prezzo medio possa essere ritenuto congruo. Vanno però detratti i costi da sostenere per portare dallo stato grezzo allo stato finito (completamento impianti tecnologici interni, termico, idrico, gas, elettrico, gli intonaci, massetti, pavimenti, rivestimenti, sanitari, porte interne e infissi esterni), che ammontano a € 300,00 il mq., nonché i costi per spese tecniche per pratiche edilizie di completamento lavori e agibilità, forfettariamente indicate in € 4.000,00 (incidenza di circa € 22,00 il mq.). Pertanto il valore allo stato grezzo dell'immobile sarà € 572,00 - 300,00 - 22,00 = € 250,00 il mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	180,22	x	250,00	=	45.055,38
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 45.055,38
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 45.055,38
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata svolta attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e banche dati, determinando il valore unitario al mq. di immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunti dal progetto architettonico e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione degli ambienti, secondo i canoni del luogo. Nello specifico per la comparazione si è tenuto conto di una serie di parametri come la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, ufficio del registro di URBINO, conservatoria dei registri immobiliari di URBINO, ufficio tecnico di CANTIANO, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate

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	180,22	0,00	45.055,38	45.055,38
				45.055,38 €	45.055,38 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.555,38**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5 % 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: **€. 1.827,77**

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: **€. 34.727,61**

data 12/05/2023

il tecnico incaricato
Geom. WALTER SARAGHI

